

ÍNDICE

Índice	1
Exposición de motivos	5
Título Preliminar. Disposiciones generales	12
Capítulo I. Conceptos básicos	12
Capítulo II. Criterios para la ordenación integral del territorio	15
Título I. Competencias, relaciones administrativas y organismos de gestión	20
Capítulo I. Competencias	20
Capítulo II. Relaciones interadministrativas	22
Capítulo III. Relaciones administrativas con la ciudadanía	26
Capítulo IV. Organismos vinculados a la ordenación integral del territorio	29
Título II. Ordenación territorial	34
Capítulo I. Normas generales	34
Capítulo II. Instrumentos de ordenación territorial	35
Sección 1ª. Contenido de los instrumentos de ordenación territorial	35
Subsección 1ª. Directrices de ordenación territorial	35
Subsección 2ª. Planes territoriales	39
Sección 2ª. Formación y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial	41
Subsección 1ª. Disposiciones generales	41
Subsección 2ª. Directrices de ordenación territorial	44
Subsección 3ª. Planes territoriales	45
Capítulo III. Proyectos de interés territorial	46
Sección 1ª. Proyectos territoriales de interés autonómico	46
Título III. Ordenación urbanística	49
Capítulo I. Potestad de planeamiento urbanístico	49
Sección 1ª. Disposiciones generales	49
Sección 2ª. Conceptos básicos en la ordenación urbanística	51
Sección 3ª. Documentación	55
Capítulo II. Instrumentos de planeamiento urbanístico	59
Sección 1ª. Instrumentos de planeamiento urbanístico de ordenación estructural	59

Sección 2ª. Instrumentos de planeamiento urbanístico de ordenación pormenorizada -----	64
Subsección 1ª. Planes de Ordenación Detallada -----	64
Subsección 2ª. Instrumentos complementarios -----	70
Subsección 3ª. Instrumentos para actuaciones con fines específicos -----	71
Sección 3ª. Instrumentos conexos -----	72
Capítulo III. Elaboración y trámite de los instrumentos de planeamiento urbanístico -----	73
Sección 1ª. Disposiciones generales -----	73
Subsección 1ª Disposiciones generales -----	73
Subsección 2ª Actos preparatorios -----	74
Sección 2ª. Formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico -----	76
Subsección 1ª. Estrategia de Ordenación del Concejo -----	76
Subsección 2ª. Instrumentos de ordenación pormenorizada -----	79
Subsección 3ª. Actuaciones urbanísticas concertadas -----	82
Subsección 4ª. Áreas con destino a vivienda sujeta a algún régimen de protección -----	82
Subsección 5ª. Catálogos urbanísticos -----	85
Sección 3ª. Eficacia de los instrumentos de planeamiento urbanístico -----	85
Sección 4ª. Revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico -----	88
Título IV. Régimen urbanístico del suelo -----	90
Capítulo I. Normas generales -----	90
Capítulo II. Clasificación del suelo -----	91
Sección 1ª. Suelo urbano -----	92
Sección 2ª. Núcleo rural -----	93
Sección 3ª. Suelo rural -----	94
Capítulo III. Tipos de actuaciones -----	96
Capítulo IV. Derechos y deberes de los propietarios -----	98
Sección 1ª. Disposiciones generales -----	98
Sección 2ª. Régimen del suelo urbano -----	98
Sección 2ª. Régimen del suelo de núcleo rural -----	102
Sección 3ª. Régimen del suelo rural -----	106
Subsección 1ª. Disposiciones generales -----	106
Subsección 2ª. Régimen de usos -----	108

Subsección 3ª. Autorización previa de usos en suelo rural -----	111
Subsección 3ª. Suelo rural de costas -----	112
Título V. Gestión urbanística -----	116
Capítulo I. Normas generales -----	116
Sección 1ª. Disposiciones generales -----	116
Sección 2ª. Conceptos básicos en la gestión urbanística -----	119
Capítulo II. Actuaciones sistemáticas -----	120
Sección 1ª. Disposiciones generales -----	120
Subsección 1ª. Unidades de actuación -----	120
Subsección 2ª. Reparcelación urbanística -----	123
Subsección 3ª. Obras de urbanización -----	127
Sección 2ª. Sistemas de actuación -----	129
Subsección 1ª. Sistema de compensación -----	129
Subsección 2ª. Sistema de cooperación -----	131
Subsección 3ª. Sistema de expropiación -----	132
Capítulo III. Actuaciones asistemáticas -----	135
Sección 1ª. Actuaciones asistemáticas de carácter general -----	135
Sección 2ª. Obtención de terrenos dotacionales -----	137
Capítulo IV. Convenios urbanísticos -----	140
Capítulo V. Obras de edificación -----	142
Sección 1ª. Deberes de edificación, rehabilitación y conservación -----	142
Sección 2ª. Actuaciones en caso de incumplimiento -----	144
Título VI. Intervención pública en el mercado del suelo -----	147
Capítulo I. Patrimonios públicos de suelo -----	147
Capítulo II. Otros instrumentos de intervención -----	150
Sección 1ª. Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto -----	150
Sección 2ª. Otros instrumentos de gestión urbanística -----	153
Título VII. Protección de la legalidad urbanística -----	154
Capítulo I. Control de la legalidad urbanística: Títulos habilitantes -----	154
Capítulo II. Defensa de la legalidad urbanística -----	161
Sección 1ª. Actuaciones no acordes a la legalidad urbanística -----	161

Sección 2ª. Restauración de la legalidad urbanística-----	163
Capítulo III. Régimen sancionador -----	166
Capítulo IV. Inspección urbanística -----	172
Disposiciones Adicionales -----	176
Disposición Adicional 1ª. Estándares urbanísticos -----	176
Estándares urbanísticos de sistemas generales -----	176
Estándares urbanísticos de sistemas locales-----	176
Estándares urbanísticos de vivienda sujeta a algún régimen de protección -----	176
Aprovechamiento público -----	177
Disposición Adicional 2ª. Usos incompatibles en el Suelo Rural de Costas -----	178
Disposiciones Transitorias-----	179
Disposición Transitoria 1ª. Instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico vigentes -----	179
Disposición Transitoria 2ª. Instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico en tramitación	179
Disposición Transitoria 3ª. Actuaciones sistemáticas en ejecución -----	179
Disposición Transitoria 4ª. Régimen del suelo -----	180
Disposición Transitoria 5ª. Procedimientos sancionadores -----	180
Disposiciones Derogatorias -----	181
Disposición Derogatoria 1ª. Derogación normativa-----	181
Disposiciones Finales-----	182
Disposición Final 1ª. Desarrollo reglamentario y actualización de cuantías-----	182
Disposición Final 2ª. Entrada en vigor -----	182

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El Estatuto de Autonomía para Asturias, aprobado por la Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, relaciona en su artículo 10 aquellas materias en las que el Principado tiene la competencia exclusiva, entre las que se encuentran la ordenación del territorio y el litoral, el urbanismo y la vivienda. Así pues, la aprobación de una ley reguladora de la ordenación integral del territorio constituye el pleno ejercicio de su competencia legislativa en la materia, sin perjuicio del respeto a la normativa básica estatal.

Aunque las Comunidades Autónomas ostentan la competencia exclusiva en estas materias, el constituyente dibujó un régimen compartido que reserva al Estado la regulación básica del régimen del suelo y los derechos y deberes a él asociados. Este orden competencial rompe con la tradición del urbanismo español y ha generado tensiones resueltas por el Tribunal Constitucional, cuya doctrina aclara que corresponde a las Comunidades Autónomas diseñar y desarrollar sus propias políticas urbanísticas y que las competencias estatales relacionadas deben evitar condicionar dichas políticas.

La distribución competencial instaurada por el bloque de la constitucionalidad alude de manera conjunta a la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda; materias que, aunque íntimamente relacionadas, responden a contenidos claramente diferenciados cuyo desarrollo normativo puede abordarse por separado. Así han hecho las Comunidades Autónomas aprobando normas reguladoras en materia de vivienda independientes de la legislación urbanística. Distinto es el caso de la ordenación del territorio y el urbanismo, cuya regulación ha sido abordada de manera independiente por algunas Comunidades y de manera conjunta por otras. El Principado de Asturias ha transitado ambos modelos. Si bien inicialmente se optó por un acercamiento fragmentario (Leyes del Principado de Asturias 1/1987, de 30 de marzo, de Coordinación y Ordenación Territorial, 3/1987, de 8 de abril, reguladora de la Disciplina Urbanística, 6/1990, de 20 de diciembre, sobre Edificación y Usos en el Medio Rural, 2/1991, de 11 de marzo, de Reserva de Suelo y Actuaciones Urbanísticas Concertadas y 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística), la aprobación del texto refundido de las disposiciones legales en materia de ordenación del territorio y urbanismo por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, supuso la entrada en vigor de un texto único. La experiencia atesorada durante los más de veinte años que este texto refundido ha estado en vigor ha sido positiva. La regulación mediante una sola norma legislativa no solo facilita su aplicación, si no que favorece la existencia de un enfoque integral sobre el conjunto del territorio asturiano y contribuye a la coordinación entre las políticas territoriales y urbanísticas.

La Ley de Ordenación Integral del Territorio de Asturias, en adelante LOITA, continúa la senda trazada por el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y profundiza su enfoque definiendo el concepto que le da nombre. La ordenación integral del territorio es el conjunto de instrumentos y técnicas que posibilita el desarrollo de las políticas públicas en el territorio, con el fin de establecer una utilización racional del suelo, mejorar la calidad de vida de sus habitantes y contribuir al equilibrio territorial en los ámbitos autonómico, municipal y urbano. Es decir, la ordenación integral del territorio comprende tanto la ordenación territorial *stricto sensu* como la actividad urbanística y las engloba bajo principios y fines

compartidos, sin perjuicio de las particularidades propias de cada disciplina.

II

Si bien el texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, ha funcionado razonablemente bien durante su vigencia, no es menos cierto que presenta una problemática común a las distintas las leyes urbanísticas aprobadas en los últimos veinticinco años. Nos referimos a las dificultades para la aprobación de los instrumentos de planeamiento ejemplificadas en el caso paradigmático de los planes generales de ordenación. Los planes generales han sido la clave de bóveda del sistema urbanístico español desde mediados del siglo pasado. Desde su concepción se ha ido incrementado de manera progresiva su contenido, que ha terminado incluyendo también aspectos sectoriales y una importante variedad de escalas, incorporando un abanico de medidas que van desde las propuestas de carácter estratégico y escala municipal a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, con una regulación detallada de los usos y las condiciones edificatorias. Esta condición de instrumento integral, omnicomprendivo y multiescalar ha dificultado los consensos y, con ello, la aprobación de los planes, además de multiplicado la posibilidad de cometer errores que pudieren conducir a una posterior anulación.

Así, uno de los principales objetivos de la LOITA es facilitar la tramitación y aprobación del planeamiento general, herramienta fundamental para el desarrollo de los concejos. No obstante, la tramitación urbanística viene marcada por la ambiental, cuya regulación es de competencia estatal. Además, compartimos la necesidad de que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística estén sujetos a control institucional y social. Por ello, y aunque también se han introducido algunas novedades que permiten agilizar la tramitación, hemos optado por disgregar el contenido de los planes generales distinguiendo entre ordenación estructural, competencia de un nuevo instrumento denominado Estrategia de Ordenación del Concejo, y ordenación pormenorizada, competencia de los Planes de Ordenación Detallada. La ordenación estructural, de escala municipal y una marcada componente estratégica, se ocupa del modelo territorial e incorpora la estructura general del territorio municipal integrada por los sistemas generales, la clasificación del suelo, la identificación de las necesidades en materia de vivienda, usos productivos y dotaciones y la definición de las acciones estratégicas de respuesta. La ordenación pormenorizada, referida siempre a un ámbito concreto, se encargará de desarrollar la ordenación estructural y regular el uso detallado del suelo y la edificación. La novedosa figura de los Planes de Ordenación Detallada se erige en el instrumento de desarrollo por antonomasia. Estos planes podrán referirse a una clase de suelo, un barrio o núcleo urbano concreto o una actuación de transformación urbanística determinada. Acotar de este modo su ámbito permite un estudio en profundidad de su objeto que derive en una regulación más precisa y adecuada. Este nuevo sistema de planeamiento urbanístico municipal permitirá ser más ágiles en la tramitación al tiempo que la ordenación resultante se adapte mejor a las características específicas de cada zona. Y en el hipotético caso de ser anulado algún instrumento no decaería la totalidad del planeamiento del concejo, limitándose la nulidad a su ámbito.

Con este mismo propósito de simplificación sin renuncia al rigor y de adecuación de los instrumentos a

las características concretas del territorio que ordenan, se ha optado por categorizar los concejos en función del volumen poblacional, la presión turística y la dinámica inmobiliaria, fijando dos tipos de concejos para los que se establecen exigencias distintas en materias de ordenación y gestión urbanística. De este modo, la ordenación y gestión urbanísticas de aquellos concejos con menos recursos que no cuenten con una presión turística o inmobiliaria elevada serán más sencillas que las previstas para el resto, cumpliendo así una máxima de la equidad como es el reconocimiento de las características diferenciales en la búsqueda de la igualdad. Se toma como umbral poblacional el de 5.000 habitantes utilizado para definir los municipios rurales de pequeño tamaño en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. En aquellos concejos de población inferior a 5.000 habitantes que presenten dinámicas inmobiliaria o turística relevantes y resulten incardinados en el tipo superior, el Principado garantizará el soporte técnico y económico necesario para la elaboración de su Estrategia de Ordenación del Concejo.

III

El texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril fue concebido en un contexto muy diferente al actual. Afrontamos ahora nuevos retos y se plantean viejas cuestiones con una mirada distinta. Hoy como entonces nos enfrentamos a los riesgos del envejecimiento demográfico, el despoblamiento y el desequilibrio territorial. Y lo hacemos con un nuevo marco legislativo constituido por la Ley 2/2024, de 30 de abril, de Impulso Demográfico, con la que la LOITA dialoga en cuestiones tales como la consideración de la cohesión territorial como uno de sus principios informadores, la tipificación de los concejos o la categorización de los núcleos rurales. La ordenación de los núcleos rurales es crucial para el desarrollo del medio rural. La LOITA propone su consideración como una clase específica de suelo: distinta del suelo urbano, con el comparte la condición de asentamiento de población, y también distinta del suelo rural, al que le une el enraizamiento en el territorio y su relación simbiótica con el medio circundante. Asturias cuenta con 5.403 núcleos rurales delimitados y 6.968 entidades de población. Estas cifras tan elevadas no solo indican el carácter disperso del modelo tradicional asturiano de ocupación del territorio, sino que también esconden una gran diversidad a la que esta Ley responde mediante una doble categorización de los núcleos rurales en función de su morfología y de su localización. Según su morfología la ley distingue entre núcleos comunes y tradicionales, en los que podrán regir condiciones estéticas distintas; según la localización, entre núcleos periurbanos, agrarios y aislados, a los que les corresponderán distintas condiciones de desarrollo y diferentes cargas urbanísticas. Esta distinción relativa a la ubicación del núcleo y de las características funcionales del espacio territorial y económico en el que se integra se relaciona con la tipificación de las zonas rurales contenida en la citada Ley 2/2024.

Otro de los grandes retos que enfrentan las sociedades actuales y, en concreto, la asturiana es el acceso a una vivienda digna y adecuada, respecto al que la LOITA incorpora algunas novedades relevantes. En primer lugar, la fijación de estándares mínimos para la red de viviendas públicas en función del tipo de concejo y del número de viviendas existentes en el mismo. En segundo, el incremento de las reservas para vivienda sujeta a algún régimen de protección en las actuaciones de transformación urbanística de urbanización de uso global residencial, que se eleva al 40% para las de

nueva urbanización y al 20% para las de renovación y reforma interior. Y en tercero, la forma de materialización de esta reserva, que podrá realizarse en parcela independiente dispuesta a tal efecto, como hasta ahora, o satisfacerse mediante superficie edificada en inmueble sujeto a división horizontal.

El enfoque ambiental de la LOITA supera la mirada meramente conservacionista para valorar el territorio por los servicios ecosistémicos que proporciona. Se define la Infraestructura Verde Territorial de Asturias como la red de espacios naturales y semi-naturales que posibilita la mejora del estado de conservación de los ecosistemas y su resiliencia. Estará formada por los terrenos de alto valor natural, agrológico, cultural o económico, con especial atención a los cursos de agua y los recursos forestales y agrarios. En este sentido, debemos mencionar que los suelos de alta capacidad agrológica, sobre todo para usos agrícolas, son un bien escaso en Asturias, por lo que se consideran un recurso estratégico merecedor de especial protección. La Infraestructura Verde Territorial de Asturias constituirá la matriz básica del sistema de ordenación territorial asturiano, al que vertebra y cohesiona.

La generación de actividad económica y el fomento de la cohesión social son objetivos clásicos de las leyes urbanísticas. La LOITA incorpora algunas novedades, como la posibilidad de destinar terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo a la implantación de actividades económicas que favorezcan la competitividad municipal y autonómica o el establecimiento de criterios para la integración de la perspectiva social y de género. A este respecto cabe señalar que la ordenación integral del territorio rara vez es neutra y tiende a consolidar desigualdades presentes en las sociedades que habitan el territorio que se ordena. Por ello, debemos ser especialmente cuidadosos y planificar con una mirada integradora que tenga en cuenta las necesidades diferenciales de los distintos grupos sociales. La LOITA señala una serie de criterios para la promoción de la accesibilidad universal y la integración de la perspectiva social y de género. No obstante, la experiencia nos dice que la medida más potente para garantizar la igualdad de los grupos subalternos es la participación ciudadana. Esta Ley prevé la obligatoriedad de que los instrumentos de ordenación territorial y las estrategias de ordenación del concejo incorporen un proceso de participación ciudadana previa que posibilite la definición colectiva de objetivos y líneas de actuación. Y fija unas reglas básicas para el desarrollo de estos procesos participativos entre las que destaca la heterogeneidad, debiendo velar el diseño de su ejecución por el equilibrio en materia de género, edad, condición socioeconómica, nivel educativo, etc.

Por último, el desarrollo experimentado por los sistemas de información geográfica en los últimos años y la aparición de herramientas de medición en tiempo real favorecen la implementación de sistemas de indicadores que nos permitan evaluar el desarrollo y los efectos de las medidas previstas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. La LOITA contempla la creación de un sistema de indicadores común para toda Asturias de aplicación en las distintas unidades territoriales y administrativas. Prevé, también, la obligación de que los instrumentos de planificación planteen objetivos medibles en base a estos indicadores; objetivos cuyo incumplimiento motivará la revisión o modificación del instrumento. La presencia combinada de procesos participativos previos y uso de indicadores acercan a los instrumentos de ordenación de mayor carácter estratégico, como son las directrices de ordenación territorial o las estrategias de ordenación del concejo a las agendas urbanas y territoriales, herramientas ágiles y muy utilizadas en los últimos años, facilitando así la obtención de recursos.

IV

Esta Ley surge como respuesta a las cuestiones expuestas en los apartados anteriores y se apoya en los derechos y deberes constitucionales relacionados con la ordenación integral del territorio. La Constitución de 1978 establece en el Capítulo Tercero de su Título I varios principios relacionados con los usos del suelo que han de regir toda actividad legislativa y ejecutiva relativa al territorio. Nos referimos, principalmente, a los artículos 45, 46 y 47, dedicados respectivamente al derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado y el deber de preservarlo, la conservación del patrimonio cultural y el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. También resulta fundamental el artículo 33, que reconoce el derecho a la propiedad privada delimitado por su función social; delimitación que se encuentra en la base de toda ordenación territorial o urbanística. Y el artículo 9, que en su apartado segundo conmina a los poderes públicos a promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social.

Así, el principio básico director de las políticas territoriales y urbanísticas que se desarrollen en Asturias será la sostenibilidad actual del sistema territorial asturiano en sus tres dimensiones –dinamización económica, responsabilidad ambiental y cohesión social e igualdad de trato y oportunidades–, sin comprometer la calidad de vida de generaciones futuras. Y la ordenación integral del territorio se regirá por los siguientes principios generales:

- a) Interés general, garantizando la función social de la propiedad y limitando la visión especulativa del suelo como si fuera un bien de cambio.
- b) Cohesión territorial, buscando el equilibrio territorio y favoreciendo la generación de actividad y fijación de población en los concejos con especiales dificultades demográficas.
- c) Responsabilidad ambiental, adaptando la distribución de usos en el territorio a las características edafológicas, agrológicas, ambientales y paisajísticas de los terrenos y al uso racional y eficiente de los recursos naturales.
- d) Cohesión social, velando por la consecución del principio de igualdad de oportunidades y de trato.
- e) Viabilidad económica, asegurando la viabilidad de las actuaciones previstas y que su ejecución y mantenimiento resulten asumibles para las haciendas públicas.
- f) Participación ciudadana, introduciendo por primera vez en la normativa urbanística asturiana la obligatoriedad de celebrar procesos participativos.
- g) Simplificación, sustituyendo los tradicionales planes generales de ordenación por una combinación de estrategias de ordenación del concejo y planes de ordenación detallada de elaboración y tramitación más ágil y flexible.

V

Este texto legislativo consta de un título preliminar con 13 artículos en el que se tratan objeto, principios y fines de la ley, así como definiciones y criterios básicos, siete títulos con 248 artículos, dos disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El Título I desarrolla las competencias administrativas, la relaciones entre los distintos niveles de la Administración entre sí y con la ciudadanía y los organismos vinculados a la ordenación integral del territorio.

El Título II se destina a la ordenación territorial. Se prevé una triada de instrumentos formada por directrices, de orientación estratégica, planes territoriales, que establecen preceptos materialmente urbanísticos directamente aplicables, y proyectos de interés territorial. A su vez, estos instrumentos pueden tener carácter general, que ordenan la totalidad de su ámbito, o sectorial, centrados en determinadas actividades y usos específicos.

El Título III, correspondiente a la ordenación urbanística, introduce por primera la vez la definición de conceptos urbanísticos básicos que, no obstante, no se habían sistematizado. Se desarrolla el concepto de las dotaciones urbanísticas con peculiaridades propias de la tradiciones y necesidades del medio rural asturiano como la consideración del “bar-tienda” dotacional. A nivel más urbano y general se potencia el concepto de red de vivienda pública fijando un estándar mínimo en función del tipo de concejo.

La LOITA regula de manera detallada los instrumentos definidos por la ley estatal en materia de suelo como son el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica. Esta última adquiere una especial relevancia pues permitirá adaptar el desarrollo y gestión de las actuaciones en medio urbano a la situación económica real del momento de su desarrollo y atemperando si fuera el caso, cargas y beneficios que garanticen una disposición continuada del suelo apto para su edificación.

Se introduce también una medida simplificadora en relación con las actuaciones de transformación urbanística que deberán incluir una propuesta de reparcelación de contenido similar al de los antiguos proyectos de actuación con la finalidad de reducir trámites de gestión urbanística.

En lo relativo al régimen urbanístico del suelo que se desarrolla en el Título IV, la principal novedad es la definición de tres clases de suelo inspiradas en las situaciones básicas de suelo definidas en la legislación básica estatal. Así definimos el suelo urbano, el núcleo rural como una entidad propia de suelo urbanizado de características no equiparables al suelo urbano al uso y el suelo rural, que se define en positivo por lo que es y no por su condición de no urbanizable. Queda eliminada así, la clase de suelo urbanizable que nunca se ha definido por las características propias de los terrenos afectados sino por sus expectativas de transformación siguiendo a la norma básica estatal, las actuaciones de transformación urbanística no dependen de la clase de suelo en que se delimiten.

Otro aspecto novedoso, es la consideración como actuaciones de dotación de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y núcleo rural periurbano por tratarse de actuaciones con un evidente incremento de las plusvalías y que, en consideración de la función social de la propiedad, la ciudadanía

debe participar en las mismas.

El Título V de esta Ley, desarrolla la gestión urbanística definiendo los conceptos básicos de aplicación. Dentro de las actuaciones sistemáticas, se definen dos tipos de unidades de actuación, las ordinarias, asimilables a las hasta ahora utilizadas y las simplificadas, únicamente de aplicación en los concejos del tipo 2. La gestión de estas últimas se llevará a cabo mediante convenios urbanísticos suscritos por los Ayuntamientos que contarán así con un instrumento muy flexible y adaptado a las particularidades del concejo en cada momento y al interés general.

Se pretende así mismo, potenciar el sistema de actuación por cooperación con la finalidad de que la Administración lidere la transformación urbana de sus concejos compartiendo las cargas con los propietarios.

El Título VI de la Ley, desarrolla la intervención pública en el mercado del suelo ampliando el rango de fines a los que se puede destinar el patrimonio público del suelo. En cuanto a la disposición de los bienes integrados en el patrimonio público del suelo se apuesta por el mantenimiento de la titularidad pública, limitando las transmisiones a casos excepcionales de interés general.

El Título VII aglutina la totalidad de las potestades relacionadas con la legalidad urbanística. Su capítulo primero, se centra en el control de la legalidad urbanística. El capítulo segundo se centra en la defensa y restauración de dicha legalidad. Por su parte el capítulo tercero desarrolla el régimen sancionador quedando el cuarto centrado en las funciones de la inspección urbanística.

Los Títulos anteriormente descritos definen el cuerpo normativo. No obstante, con la finalidad de lograr un tránsito progresivo hacia las nuevas situaciones urbanísticas que garanticen la estabilidad de los derechos adquiridos, se establece un régimen transitorio de entrada en vigor de los nuevos aspectos de esta Ley.

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. CONCEPTOS BÁSICOS

Artículo 1. Objeto de la Ley

Esta ley tiene por objeto la regulación de la ordenación integral del territorio asturiano conforme a los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, a la protección del patrimonio cultural y el paisaje y al acceso a una vivienda digna y adecuada.

Este objeto comprende:

- a) Los principios de la ordenación del territorio y el litoral y la ordenación urbanística, orientados a un desarrollo equilibrado del territorio con especial atención a los concejos con especiales dificultades demográficas.
- b) El régimen de las distintas clases de suelo y los derechos y deberes de los propietarios, de conformidad con el estatuto jurídico básico establecido por el legislador estatal.
- c) Los instrumentos de gestión dirigidos a la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico.
- d) Las potestades administrativas de restablecimiento de la legalidad y de imposición de sanciones en caso de incumplimiento de la normativa urbanística.

Artículo 2. Ordenación integral del territorio

1. Se entiende por ordenación integral del territorio el conjunto de instrumentos y técnicas que posibilita en el desarrollo de las políticas públicas en el territorio, con el fin de establecer una utilización racional del suelo, mejorar la calidad de vida de sus habitantes y contribuir al equilibrio territorial en los ámbitos autonómico, municipal y urbano.
2. La ordenación integral del territorio comprende las potestades de planeamiento, gestión y disciplina referidas a la ordenación del territorio y el litoral y a la ordenación urbanística.

Artículo 3. Principios generales de la ordenación integral del territorio

2. Los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos previstos en esta Ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.
3. La presente Ley tiene como eje transversal a todo su contenido la sostenibilidad actual del sistema territorial asturiano en sus tres dimensiones -dinamización económica, responsabilidad ambiental y cohesión social e igualdad de trato y oportunidades-, sin comprometer la calidad de vida de generaciones futuras.

La sostenibilidad constituirá el principio básico director de las políticas públicas territoriales y urbanísticas que se desarrollen en el Principado de Asturias.

4. La ordenación integral del territorio se regirá por los siguientes principios:
- a) **Interés general.** El suelo se subordina al interés general, garantizando la función social de la propiedad sin menoscabo de la misma y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad territorial y urbanística. Se tomarán medidas para evitar la especulación y asegurar la disponibilidad de suelo para cubrir las necesidades de la población en función de la demanda racionalmente prevista, facilitando el acceso a una vivienda digna y asequible, la disponibilidad de suelo para la implantación de actividades productivas y estableciendo una previsión de dotaciones adecuada.
 - b) **Cohesión territorial.** La distribución de usos y actividades en el territorio seguirá criterios de equilibrio territorial y prestará atención al reto demográfico, favoreciendo la generación de actividad y fijación de población en los concejos con especiales dificultades demográficas. Se implementarán mecanismos de cooperación, colaboración y solidaridad territorial en los términos que prevean los instrumentos regulados en esta Ley.
 - c) **Responsabilidad ambiental.** La distribución de usos y actividades se adecuará a las características edafológicas, agrológicas, ambientales y paisajísticas de los terrenos, el uso racional y eficiente de los recursos naturales, la conservación de los ecosistemas y la biodiversidad, la protección del patrimonio cultural y la conservación de las estructuras tradicionales de asentamientos de la población en el territorio.
 - d) **Cohesión social.** La ordenación integral del territorio velará por la consecución del principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación por razón de sexo, edad, capacidades u otras circunstancias personales, sociales o territoriales, entendiendo que la función pública y el interés general en una sociedad diversa se fundamentan en la atención específica de las necesidades diferenciadas.
 - e) **Viabilidad económica:** La ordenación territorial y urbanística seguirán criterios de sostenibilidad económica, asegurando la viabilidad de las actuaciones previstas y que su ejecución y mantenimiento resulten asumibles para las haciendas públicas.
 - f) **Participación ciudadana.** Se implementarán mecanismos para la participación de la ciudadanía y la promoción de la transparencia que velarán por que las decisiones administrativas sobre la ordenación integral del territorio se alineen con el interés general y las necesidades y demandas sociales.
 - g) **Simplificación.** Se favorecerá la eficacia administrativa en la formulación y tramitación de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, gestión y ejecución y su coordinación con otras legislaciones sectoriales, en especial la de carácter medioambiental.

Artículo 4. Fines de la ordenación integral del territorio

En consecución de los principios enunciados en el Artículo 3 de esta Ley, la ordenación integral del territorio persigue los siguientes fines:

- a) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, frenando la especulación del suelo y garantizando su disponibilidad para los usos requeridos para el desarrollo adecuado de la comunidad.
- b) Favorecer un desarrollo territorial equilibrado, cohesionado y sostenible, en términos ambientales, culturales, sociales y económicos. La articulación territorial tendrá en cuenta el reto demográfico y las necesidades diferenciales de los concejos en riesgo de despoblamiento.
- c) Velar por la conservación del modelo de ocupación del suelo propio del territorio asturiano, en especial en lo relativo a la recuperación, preservación y desarrollo de los núcleos rurales, así como al respeto de las características, valores y funciones propias de los suelos no transformados por procesos de urbanización.
- d) Garantizar, en cumplimiento de la Constitución, el derecho a disfrutar de un medioambiente adecuado para el desarrollo de las personas, la utilización racional de los recursos naturales, el derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible, así como la conservación, promoción y enriquecimiento del patrimonio cultural asturiano.
- e) Favorecer la cohesión social, el bienestar de la población y la mejora de su calidad de vida.
- f) Promover la autonomía de todas las personas en el territorio a lo largo de todo su ciclo de vida completo y con independencia de su género, condición socioeconómica, cultural y otras circunstancias.
- g) Favorecer la competitividad del Principado de Asturias mediante la implantación y mantenimiento de actividades adecuadas a los principios de esta Ley, tanto en el medio urbano como en el rural.

Artículo 5. La potestad de la ordenación integral del territorio

1. La ordenación integral del territorio en sus diferentes ámbitos es una función pública que comprende, también, las potestades de planeamiento, gestión y disciplina urbanística.
2. La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de planeamiento territorial y urbanístico deberá ser motivado a través de la memoria u otro documento previsto en cada caso, con expresión de los intereses generales a que sirve.

3. La gestión territorial y urbanística comprende el conjunto de actuaciones encaminadas a la ejecución del planeamiento.
 - a) La gestión territorial es una facultad pública.

- b) La gestión urbanística, también es una facultad pública sin perjuicio de la intervención de los propietarios y la iniciativa privada en los términos establecidos en esta Ley y en la legislación básica estatal.
 - c) La ejecución de la urbanización es una facultad pública, sin perjuicio de la posibilidad de encomendarla la iniciativa privada, y de la facultad de que dicha iniciativa pueda completar la misma en los términos establecidos en esta Ley.
 - d) La ejecución de la edificación es una facultad de los propietarios del suelo en los términos establecidos en esta Ley.
4. La disciplina urbanística es una función pública integrada por las potestades inspectora y sancionadora.

Artículo 6. Efectos de la invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística

- 1. La invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y los medios para hacerla efectiva se regirán por la legislación estatal.
- 2. Las causas de invalidez que sólo se refieran a una parte del instrumento de ordenación no afectarán al resto del instrumento, que solo resultaría comprometido en caso de que la parte viciada influyera sustancialmente en otra parte de la ordenación e impidiera su ejecución racional.
- 3. La invalidez de un instrumento de ordenación no privará de validez a otros ni a los instrumentos de gestión aprobados con posterioridad, siempre que éstos puedan encontrar fundamento jurídico en normas o instrumentos distintos del anulado.

CAPÍTULO II. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO

Artículo 7. Criterios de sostenibilidad ambiental

En el marco de la normativa sectorial vigente en materia de medio ambiente, se consideran criterios de sostenibilidad ambiental los siguientes:

- a) Preservar los ecosistemas naturales y asegurar el mantenimiento de los servicios que prestan, tales como la conservación del suelo, la contribución al ciclo del agua, su función de sumideros de carbono y la conservación de la biodiversidad entre otros. Priorizar la aplicación de soluciones basadas en la naturaleza.
- b) Mejorar la capacidad adaptativa al cambio climático del territorio asturiano, reduciendo la exposición y la vulnerabilidad a los impactos climáticos. Favorecer la renaturalización de suelos transformados.
- c) Minimizar el consumo y transformación del suelo, así como de los recursos naturales, priorizar la recuperación y regeneración de los suelos ya transformados frente a los nuevos crecimientos e impulsar la rehabilitación del parque edificatorio existente y la mejora de su eficiencia

energética.

Minimizar el consumo y transformación del suelo, así como de otros recursos naturales, mediante el fomento de la recuperación y regeneración de los suelos ya transformados y el establecimiento de densidades mínimas conforme a su capacidad de carga.

- d) Impulsar la rehabilitación del parque edificatorio existente y la mejora de su eficiencia energética.
- e) Incluir en los estudios económicos de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística los costes ambientales derivados de su ejecución.

Artículo 8. Criterios de conservación del patrimonio cultural

En el marco de la normativa sectorial vigente en materia de patrimonio cultural, se consideran criterios de conservación del patrimonio cultural los siguientes:

- a) Favorecer la conservación, recuperación y promoción del patrimonio cultural asturiano por su interés histórico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico, industrial, paisajístico u otros. Así como la de los espacios urbanos y rurales relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las condiciones locales y a las características propias de cada ámbito.
- b) Mantener, siempre que sea posible, las tramas históricas y las alineaciones de los conjuntos de interés artístico o cultural.
- c) Garantizar en los conjuntos históricos y ámbitos de interés patrimonial con algún nivel de protección la calidad de las actuaciones de renovación o reforma de la urbanización y edificatorias de nueva planta o rehabilitación, teniendo en cuenta su escala, proporción, composición y volumetría, así como su integración paisajística en el medio urbano o rural y potenciando el uso de lenguajes contemporáneos que eviten el mimetismo.
- d) Permitir la implantación de nuevos usos que posibiliten la reutilización y puesta en valor del patrimonio existente.

Artículo 9. Criterios de adaptación al paisaje

1. Se entiende por paisaje cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos, de modo que el valor paisajístico de una escena deriva de la interacción entre su configuración natural y la acción antrópica.
2. Se consideran criterios de adaptación al paisaje los siguientes:
 - a) Favorecer la integración de las nuevas actuaciones en el paisaje urbano, rural o natural en que se localicen. Edificaciones, construcciones e instalaciones deberán adaptarse, en lo esencial, al ambiente en que sitúen. A tal efecto, en los lugares de paisaje abierto natural, rural o marítimo, en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos o rurales de carácter

tradicional o especial interés histórico-artístico, arquitectónico, etnográfico o industrial, así como en las inmediaciones de calles, caminos y carreteras de interés paisajístico no se permitirá que la situación y volumen de los edificios, muros, cierres u otros elementos limite el campo visual, rompa la armonía del paisaje o desfigure las perspectivas existentes.

- b) La adaptación al ambiente no impedirá el desarrollo de modelos arquitectónicos contemporáneos y nuevas técnicas constructivas o tecnologías asociadas a la construcción, en cualquier clase de suelo y siempre que cumplan con lo establecido en el apartado anterior. Se favorecerá la reinterpretación de las tipologías y los elementos de la arquitectura tradicional asturiana desde postulados y técnicas contemporáneas.

Artículo 10. Criterios de promoción de la movilidad sostenible

Se consideran criterios de promoción de la movilidad sostenible los siguientes:

- a) Minimizar el número y longitud de los desplazamientos mediante una distribución equilibrada de usos en el territorio.
- b) Favorecer la intermodalidad con un diseño adecuado del sistema viario que jerarquice y zonifique los diferentes modos de movilidad individual y colectiva.
- c) Priorizar la localización de los sistemas generales de zonas verdes y equipamientos de nueva creación en el interior de tramas existentes o en continuidad con ellas, de manera que se facilite el acceso a los mismos mediante modos movilidad no motorizada y su inclusión en recorridos saludables y accesibles.

Artículo 11. Criterios de promoción de la accesibilidad universal

En el marco de la normativa sectorial vigente en materia de accesibilidad universal y no discriminación, se consideran criterios de promoción de la accesibilidad los siguientes:

- a) Fomentar el libre movimiento de las personas durante el ciclo completo de vida incorporando al diseño del espacio público criterios de accesibilidad universal y percepción de seguridad.
- b) Garantizar la disponibilidad de mobiliario urbano en número suficiente y a la distancia adecuada para favorecer la autonomía de las personas de cualquier edad, condición y capacidades.
- c) Impulsar la creación de recorridos saludables y accesibles que conecten zonas verdes, espacios libres, equipamientos y otros puntos de interés. Fomentar la creación de caminos y áreas escolares seguras.
- d) Garantizar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

Cuando sea indispensable la ocupación de superficies de viario público, espacios libres u otras dotaciones públicas para la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación edificatoria

o renovación o reforma de la urbanización, se declara causa suficiente para cambiar la clasificación y calificación de dichos terrenos, así como para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o agrupación de comunidades, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios públicos resultantes.

La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otros elementos vinculados a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación edificatoria o renovación o reforma de la urbanización no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

Artículo 12. Criterios para la integración de la perspectiva social y de género

1. La ordenación integral del territorio tomará en consideración las necesidades diferenciales de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares y favorecerá el acceso en condiciones de igualdad a dotaciones, equipamientos y servicios.
2. Los instrumentos de ordenación integral del territorio incorporarán un análisis del impacto de los roles de género en el uso y disfrute del territorio y tendrán en cuenta en igualdad de condiciones las esferas de trabajo productivo y reproductivo.
3. El diseño del espacio público y las edificaciones tendrán en cuenta las necesidades diferenciales en materia de percepción de seguridad con vistas a promover su uso en igualdad de condiciones por todos los ciudadanos.
4. El diseño de los procesos de participación velará por una representación ciudadana lo más heterogénea posible, teniendo en cuenta como principio fundamental la diversidad. Se fomentará el equilibrio de materia de género, grupos de edad, condición socioeconómica, nivel educativo y otros grupos sociales.

Artículo 13. Sistema de indicadores

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incorporarán un sistema de indicadores que permita evaluar su cumplimiento y el de los objetivos propuestos. Los indicadores utilizados tendrán en cuenta la perspectiva de género y la sostenibilidad en sus tres dimensiones de dinamización económica, responsabilidad ambiental y cohesión social e igualdad de trato y oportunidades.
2. Para cada indicador se establecerán umbrales mínimos y óptimos, así como los ámbitos territoriales de aplicación (concejo, suelo urbano, núcleo rural, ámbitos sujetos a actuaciones de transformación urbanística u otros).

Los instrumentos de ordenación incluirán el cálculo de los indicadores tanto en situación inicial como en la que resultaría del desarrollo y ejecución de la ordenación establecida y fijarán los valores objetivo y su horizonte temporal. En aquellos ámbitos en que no se alcancen los umbrales mínimos, se preverán las medidas necesarias para su consecución.

El incumplimiento de los umbrales establecidos motivará la modificación o revisión de los

instrumentos de ordenación.

3. Cuando se realice participación ciudadana previa en los términos del Artículo 28, el sistema de indicadores incluirá indicadores cualitativos derivados del resultado de dicho proceso.
4. Reglamentariamente se fijará un sistema de indicadores adaptado al territorio asturiano. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán utilizar este sistema de indicadores, sin perjuicio de que puedan añadir otros indicadores complementarios según el objeto del instrumento y las características específicas del ámbito de aplicación.

El Principado de Asturias prestará apoyo técnico para la aplicación del sistema de indicadores en los concejos de menos de 5.000 habitantes.

TÍTULO I. COMPETENCIAS, RELACIONES ADMINISTRATIVAS Y ÓRGANISMOS DE GESTIÓN

CAPÍTULO I. COMPETENCIAS

Artículo 14. Administración urbanística actuante

A los efectos de la presente Ley se entenderá como administración urbanística actuante:

- a) El Principado de Asturias.
- b) Los concejos, mancomunidades, y demás entidades locales supramunicipales que se constituyan.

Artículo 15. Competencias administrativas

1. En virtud de su competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y el litoral y urbanismo, corresponden al Principado de Asturias las siguientes potestades:
 - a) Tramitar y aprobar los instrumentos de ordenación del territorio y sus modificaciones y revisiones.
 - b) Controlar el cumplimiento de los criterios establecidos por los instrumentos de ordenación del territorio.
 - c) Ordenar el litoral de la costa asturiana y gestionar y ejecutar las actuaciones derivadas de los correspondientes instrumentos de ordenación territorial. En todo caso, y dado el valor del litoral como recurso natural y ambiental no renovable, se entenderá que la implantación de nuevos usos o el aumento de la intensidad en la utilización del suelo rural situado en la franja de quinientos metros desde la ribera del mar, medidos en proyección horizontal, afectan a intereses supramunicipales y, en consecuencia, será vinculante el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias respecto al planeamiento general, especial o de desarrollo que los prevea.
 - d) Coordinar la ordenación y el régimen de uso del suelo rural para asegurar su coherencia.
 - e) Por razones de carácter estratégico, en atención a los valores del territorio u otras circunstancias de carácter supramunicipal, establecer preceptos urbanísticos directamente aplicables.
 - f) Desarrollar los fines de la ordenación territorial mediante actuaciones urbanísticas concertadas o los instrumentos de ordenación del territorio previstos en la normativa territorial y urbanística.
 - g) Resolver sobre el otorgamiento de autorizaciones sectoriales en materia de costas conforme la normativa básica vigente en esta materia y a lo dispuesto en el Artículo 160 de esta Ley.
 - h) Resolver sobre el otorgamiento de autorizaciones previas a construcciones y usos en suelo

rural, en los términos establecidos en el Artículo 157 de esta Ley.

- i) Constituir y desarrollar reservas regionales de suelo que deban ser afrontadas de modo perentorio a través de actuaciones urbanísticas concertadas, en los términos establecidos en esta Ley.
 - j) Participar, mediante la emisión de informes y, en su caso, la aprobación definitiva, en los procedimientos de aprobación, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en los términos previstos en esta Ley.
 - k) Verificar que los instrumentos de planeamiento urbanístico cumplan las indicaciones contenidas en los informes vinculantes emitidos por cualquier órgano del Principado de Asturias en ejercicio de sus competencias.
 - l) Verificar el cumplimiento del sistema de indicadores previsto en los instrumentos de planeamiento urbanístico. En caso de incumplimiento o inactividad municipal en los términos dispuestos en dichos instrumentos de planeamiento urbanísticos, ordenar, en los términos que se dispongan reglamentariamente, la ejecución de las medidas correctoras previstas.

En caso de incumplimiento e inactividad municipal, ordenar las medidas correctoras necesarias.
 - m) Inspeccionar las licencias urbanísticas en los términos del Artículo 236 y conforme a lo dispuesto en la legislación vigente en materia reguladora de bases del régimen local.
 - n) Asumir las potestades de disciplina urbanística y sancionadora en caso de inactividad municipal en los términos en que ésta se defina reglamentariamente y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística de aplicación.
 - o) Ejercer la potestad sancionadora en materia de costas o cuando por la cuantía de la multa ésta exceda de la competencia municipal.
 - p) Las demás que se recogen en esta Ley y en su desarrollo reglamentario.
2. Corresponden a los concejos todas aquellas otras competencias urbanísticas no atribuidas expresamente en esta Ley al Principado de Asturias.

Artículo 16. Órganos del Principado de Asturias con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo

- 1. Las competencias del Principado de Asturias se ejercerán por los siguientes órganos:
 - a) El Consejo de Gobierno.
 - b) La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
 - c) La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.
- 2. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias es un órgano colegiado adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio urbanismo y

que ejerce funciones de informe, coordinación e impulso y, en su caso, autorización o resolución, sobre cuestiones tanto de ordenación territorial como urbanística en los términos establecidos en esta Ley. Su organización y funcionamiento se regularán reglamentariamente.

CAPÍTULO II. RELACIONES INTERADMINISTRATIVAS

Artículo 17. Relaciones interadministrativas

1. Las Administraciones Públicas con competencias en las materias reguladas en esta Ley se relacionarán entre sí con arreglo a los siguientes principios:
 - a) Lealtad institucional.
 - b) Respeto al orden de distribución de competencias establecido en la Constitución, el Estatuto de Autonomía y la legislación aplicable.
 - c) Colaboración, entendido como el deber de actuar con el resto de las Administraciones Públicas para el logro de fines comunes.
 - d) Cooperación voluntaria en el ejercicio de sus competencias, asumiendo compromisos específicos en aras de una acción común.
 - e) Coordinación, en aquellos casos en que el Principado de Asturias, para tutelar intereses públicos de carácter supralocal, ejerce competencias atribuidas en esta Ley o en otras normas, que le permitan garantizar la coherencia en la actuación de las distintas Administraciones Públicas.
 - f) Responsabilidad de cada Administración en el ejercicio de sus competencias y en el cumplimiento de sus obligaciones y compromisos.
2. De acuerdo con la legislación estatal sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas y de régimen local, el Principado de Asturias prestará a las entidades locales la asistencia que precisen en el ejercicio de sus competencias urbanísticas a través, en su caso, de oficinas urbanísticas de atención territorial.
3. Las distintas Administraciones Públicas con competencias en materia de ordenación territorial y urbanística podrán celebrar convenios y acuerdos entre sí y, en su caso, con otros sujetos públicos y privados, con arreglo a la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas y a la legislación estatal sobre suelo.

Artículo 18. Delegación de competencias urbanísticas en los concejos

1. Se delega en los concejos con población superior a 30.000 habitantes la competencia para la aprobación definitiva de la Estrategia de Ordenación del Concejo.
2. Se podrá delegar dicha competencia en otros concejos, mediante acuerdo del Consejo de Gobierno, a instancia del Ayuntamiento respectivo y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. Para obtener la delegación, el

Ayuntamiento deberá acreditar que dispone de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin, integrados en el Ayuntamiento o de los que pueda disponer a través de la participación o integración en entidades locales de colaboración o supramunicipales. El acuerdo de delegación se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

3. En ambos casos, el Principado de Asturias ostentará las facultades previstas en el artículo 27 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Reguladora de las Bases del Régimen Local, y podrá establecer directrices respecto de la elaboración o revisión de las estrategias municipales de ordenación referidas a cada concejo en relación con los intereses supramunicipales a considerar y asegurar en la ordenación urbanística de cada uno de ellos. En caso de incumplimiento de las directrices o del régimen de la delegación, el Consejo de Gobierno, previa audiencia del Ayuntamiento afectado, podrá revocar, en todo o en parte, la delegación o abocar para sí la competencia delegada en sustitución del Ayuntamiento.
4. El Principado de Asturias podrá delegar en los Ayuntamientos y entidades locales supramunicipales la competencia atribuida a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para otorgar las autorizaciones que vienen exigidas por la legislación urbanística para actuaciones en terrenos clasificados como suelo rural, de conformidad con lo establecido en el Artículo 157 de esta Ley. El acuerdo de delegación deberá determinar el alcance, contenido, condiciones y duración de ésta, así como el control que se reserve el órgano delegante.
5. Por el mismo procedimiento previsto en el apartado 2, los Ayuntamientos podrán renunciar a la delegación de la competencia de aprobación definitiva de la Estrategia de Ordenación del Concejo, tanto en caso de atribución legal como de delegación por el Consejo de Gobierno.

Artículo 19. Ejercicio de las competencias urbanísticas municipales

1. Los concejos podrán establecer las formas de colaboración con otras entidades de derecho público que resulten más convenientes para el ejercicio de sus competencias urbanísticas, así como constituir mancomunidades urbanísticas.
2. Son mancomunidades urbanísticas, a los efectos de esta Ley, las entidades dotadas de personalidad y capacidad propias creadas, en los términos establecidos en la legislación de régimen local, mediante acuerdo de dos o más concejos para el ejercicio en común de sus competencias urbanísticas, o para la ejecución del planeamiento municipal y supramunicipal.

Artículo 20. Coordinación interadministrativa

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

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

perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial estatal.

2. A los efectos establecidos en el apartado anterior, están sujetos a coordinación interadministrativa:
 - a) Los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico.
 - b) Los instrumentos de ordenación que afecten al uso del suelo establecidos por leyes sectoriales.
 - c) Cualesquiera planes, programas o proyectos de obras o servicios públicos que afecten por razón de la localización o uso territorial a obras o servicios de la Administración autonómica o local.
3. La coordinación interadministrativa se considera cumplimentada con la recepción de los informes sectoriales emitidos a resultados de la fase de consultas previas correspondiente al trámite ambiental.

Artículo 21. Procedimiento de coordinación de informes sectoriales autonómicos

1. En el trámite de elaboración, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico de ordenación estructural, cuya competencia ejercen por delegación del Principado de Asturias, los ayuntamientos, tras la aprobación inicial, presentarán las solicitudes de los informes sectoriales exigibles en la normativa autonómica y estatal ante la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a través de la Dirección General correspondiente, que será la encargada de remitir la solicitud a cada uno de los organismos afectados.
2. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias emitirá un informe único comprensivo y coordinado de los diversos informes sectoriales autonómicos recibidos, el cual que se entenderá favorable transcurridos tres meses.

La Dirección General competente dará traslado al Ayuntamiento de los informes sectoriales estatales recibidos.

Artículo 22. Actuaciones promovidas por la Administración General del Estado

1. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente, los conflictos que pudieran plantearse entre las previsiones de la ordenación territorial o urbanística, y los proyectos de obras promovidas por organismos o entidades de derecho público dependientes de la Administración General del Estado, se resolverán con arreglo al procedimiento previsto en la legislación estatal.
2. Cuando los expresados proyectos se desarrollen en ejercicio de competencias exclusivas del Estado o cuando existan razones de urgencia o excepcional interés público que exijan desviarse de la normativa territorial o urbanística en vigor, el acuerdo definitivo será adoptado conforme a lo dispuesto en la legislación estatal aplicable.
3. En ambos casos, y una vez autorizado el proyecto, el Consejo de Gobierno analizará las repercusiones territoriales inherentes al mismo y ordenará la formulación de las pertinentes modificaciones en los instrumentos y planes aplicables.

Artículo 23. Actuaciones urbanísticas concertadas

1. Las actuaciones urbanísticas concertadas se configuran como un modelo de ordenación de iniciativa pública que el Principado de Asturias podrá utilizar cuando se entienda que en determinadas áreas concurren especiales circunstancias deficitarias dentro de los objetivos de la presente norma, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 223, que deben ser afrontadas de un modo perentorio.

Se aplicará la tramitación de urgencia en los términos de la legislación de procedimiento administrativo común.

2. Podrá utilizarse este instrumento para implantar los siguientes usos
 - a) Residencial, referido a todas las modalidades de vivienda siempre que se mayoritaria la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, en las categorías y condiciones actualmente existentes y las que se fijen en el futuro.
 - b) Productivo, referido a actividades económicas de carácter industrial o terciario en sus distintas modalidades. Estas actuaciones podrán desarrollar áreas productivas (polígonos industriales, parques empresariales) promovidas por el Principado de Asturias incluidas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística o en planes o programas sectoriales.
 - c) Dotacional, referido a los usos definidos como dotaciones urbanísticas en el Artículo 72 de esta Ley, en especial aquellos incluidos en actuaciones de carácter integrado en los términos del Artículo 24 de esta Ley o relacionados con ellas.
 - d) Cualesquiera otros de finalidad social aprobados por el órgano competente, a iniciativa propia o a petición de los Ayuntamientos.
3. El desarrollo urbanístico de estas actuaciones requerirá la declaración formal de Actuación Urbanística Concertada por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo convenio con el Ayuntamiento respectivo. Se desarrollarán conforme lo establecido en el Artículo 90 de esta Ley.

Artículo 24. Actuaciones de carácter integrado

1. Se entienden por actuaciones de carácter integrado aquellas que, además de consideraciones urbanísticas, articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.
2. Los instrumentos de ordenación territorial o planeamiento urbanístico podrán delimitar actuaciones de carácter integrado sobre cualquier clase y categoría de suelo.
3. En su caso, su ámbito podrá ser coincidente con la delimitación de una actuación urbanística concertada.

Artículo 25. Áreas con destino a vivienda sujeta a algún régimen de protección

1. Sin perjuicio de las preceptivas reservas de suelo para la promoción de viviendas protegidas, tanto de iniciativa pública como privada, así como la disposición de alojamientos dotacionales a implantar en suelos calificados como equipamientos públicos, cuando la Administración del Principado de Asturias y el Ayuntamiento afectado lo estimen conveniente en atención a las necesidades de vivienda del concejo, ambas administraciones podrán convenir la delimitación de áreas destinadas en su totalidad a vivienda sujeta a algún régimen de protección que podrán ser desarrolladas por la iniciativa privada en los términos del Artículo 91 y del Artículo 107 de esta Ley.
2. Podrán acogerse a este procedimiento las actuaciones de transformación urbanística de uso residencial previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes.

CAPÍTULO III. RELACIONES ADMINISTRATIVAS CON LA CIUDADANÍA

Artículo 26. Derecho a la información urbanística

1. A los efectos de esta Ley se entiende por información urbanística toda información disponible por las Administraciones públicas, bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a:
 - a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y su estado de desarrollo y ejecución.
 - b) La estructura de la propiedad en los términos permitidos por la normativa sectorial en materia de protección de datos.
 - c) Cualquier otra información relevante como actividades en precario, cargas u otras que, en su caso, pudieran afectar a los terrenos.
2. Las Administraciones urbanísticas adoptarán las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad sin aplicación de otros límites que los que establezcan las leyes.
3. Se reconoce especial prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.
4. Las Administraciones promoverán el uso de portales web para facilitar el acceso online a los ciudadanos a la información urbanística.

Artículo 27. Ejercicio de la participación social

1. Las Administraciones Públicas velarán porque la ordenación integral del territorio se desarrolle promoviendo la más amplia participación social, garantizando los derechos de información y de iniciativa de los particulares.
2. Los ciudadanos tendrán derecho a formar parte de la definición de la ordenación integral del

territorio mediante:

- a) Su implicación en procesos de participación ciudadana previos a la formulación de los instrumentos, en los casos en que así lo determine esta Ley y en aquellos en que la administración actuante lo considere oportuno.
- b) La formulación de alegaciones durante el periodo de información pública al que preceptivamente deban someterse dichos instrumentos.
- c) En su caso, otras fórmulas que se habiliten a tal efecto.

Artículo 28. Reglas para la participación ciudadana previa

1. Los procesos de participación ciudadana previa son mecanismos de deliberación participativa cuyo objetivo es conocer los intereses y propuestas de la ciudadanía antes de iniciar la formulación de los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico. Su fin último es la definición participada de las líneas maestras de la ordenación integral, siempre bajo el prisma del interés general y los principios enunciados en el Artículo 3 de esta Ley.

Los procesos de participación ciudadana previa serán independientes y ajenos a la redacción del instrumento al que preceden.

2. La administración actuante acordará su inicio, determinando al menos las siguientes cuestiones:
 - a) El instrumento objeto de deliberación y una definición somera del mismo que incluya:
 - i. Análisis y diagnóstico de la situación de partida.
 - ii. Objetivos y ejes estratégicos de actuación preliminares.
 - b) El órgano de la Administración competente responsable de la coordinación del proceso.
 - c) La duración máxima del proceso y un calendario orientativo de actividades.
 - d) Los canales o medios arbitrados para la participación.

La apertura de este trámite deberá publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, páginas web oficiales de las administraciones, tabloneros pertinentes o edictos correspondientes.

3. El desarrollo de los procesos de participación ciudadana previa procurará maximizar su alcance y, en todo caso, contará con cuatro tipos de agentes en la definición de los grupos de interés: academia, empresa, instituciones y sociedad civil.

Asimismo, el diseño de su ejecución velará por una representación ciudadana lo más heterogénea posible, teniendo en cuenta como principio fundamental la diversidad. Se fomentará el equilibrio de materia de género, grupos de edad, condición socioeconómica, nivel educativo y otros.

Se incluirán actividades informativas y deliberativas y se aplicarán técnicas cuantitativas y cualitativas.

4. Concluido el proceso, el órgano competente elaborará un informe final que contendrá las

conclusiones alcanzadas y una valoración de su desarrollo. Dicho informe se publicará en las páginas web oficiales de las administraciones y se incorporará al expediente administrativo del instrumento al que precede como antecedente.

Las conclusiones alcanzadas no serán vinculantes para el instrumento. Su memoria incorporará un apartado que contenga justificación técnica de cómo y en qué medida han sido tenidas en cuenta dichas conclusiones.

Artículo 29. Reglas para la información pública y sus efectos

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo específicamente dispuesto en esta Ley para la aprobación y entrada en vigor de los instrumentos de ordenación y gestión territorial y urbanística, en los trámites de información pública se aplicarán las siguientes reglas:
 - a) Los anuncios de apertura del trámite de información pública deberán publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, páginas web oficiales de las administraciones, tablones pertinentes o edictos correspondientes.
 - b) Los anuncios de información pública indicarán claramente el instrumento o expediente objeto de la misma y la duración del período, así como el lugar y horario dispuesto para la consulta presencial.
 - c) Durante la información pública podrá consultarse toda la documentación relacionada con el instrumento o expediente objeto de la misma, y podrán presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y documentos complementarios de cualquier tipo. La documentación se pondrá a disposición de los ciudadanos en las oficinas administrativas más cercanas a aquéllos.
2. Reglamentariamente se podrán establecer medios de publicidad complementarios a lo dispuesto en este artículo, en atención a las características particulares del concejo y al instrumento o expediente objeto de información pública, a fin de garantizar que el mayor número de ciudadanos reciba la información que haya de afectarles.
3. Las personas que formulen alegaciones en el trámite de información pública tendrán derecho a que se les comunique la respuesta a la alegación.

Artículo 30. Certificados urbanísticos

1. Toda persona tendrá derecho a que la entidad local respectiva le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio. A estos efectos, los particulares podrán solicitar por escrito certificados referidos a una finca concreta. Las entidades locales expedirán certificados que serán emitidos en los términos que procedan de acuerdo con la legislación de régimen local.
2. El plazo de emisión de los certificados urbanísticos será de un mes, salvo que la ordenanza municipal reguladora señale otro sin que se supere un plazo total de dos meses. El incumplimiento del plazo dará lugar a la devolución de tasas al petitionerario por parte la Administración requerida.

3. Los certificados urbanísticos se han de referir necesariamente a los datos siguientes, respecto de la finca de que se trate:
 - a) La clasificación y categorización del suelo.
 - b) El uso del suelo, la altura, el volumen y la situación de la edificación, la ocupación máxima de la parcela y el aprovechamiento del subsuelo.
 - c) Si el terreno tiene la condición de solar o no y, si procede, los servicios que son necesarios para alcanzarla.
 - d) El planeamiento a cuyas determinaciones está sujeta la finca, indicando, en su caso, si está en proceso de revisión o modificación. En su caso, los instrumentos de gestión aplicables, incluyendo expresión de la unidad o polígono de actuación en que se incluye, así como el estado en que se encuentra el proceso de urbanización.
 - e) Si está afectada por trámites de suspensión del otorgamiento de licencias.
 - f) Si es posible obtener licencia ajustada a los parámetros de la letra b) anterior, condicionada, en su caso, a la ejecución simultánea de obras de urbanización.
 - g) Los compromisos a que hace referencia el artículo 27 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
4. En caso de que se solicite licencia urbanística de acuerdo con la información contenida en el certificado dentro del plazo de los cuatro meses siguientes a su notificación al interesado, la Administración urbanística deberá atenerse a la información que contenga, a no ser que sea constitutiva de una infracción de la ordenación urbanística aplicable o se haya producido una modificación del planeamiento.

La denegación de la licencia, en las condiciones expuestas en primer lugar, dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración actuante siempre que concurren los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad.
5. En ningún caso el certificado podrá condicionar las autorizaciones administrativas que sean exigibles con carácter previo al otorgamiento de las licencias urbanísticas.
6. De igual modo, toda persona tendrá derecho a elevar a la entidad local correspondiente solicitud de condiciones urbanísticas respecto de cualquier parcela o ámbito, que la Administración deberá contestar en idéntico plazo.

CAPÍTULO IV. ORGANISMOS VINCULADOS A LA ORDENACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO

Artículo 31. Jurado de Expropiación del Principado de Asturias

1. El Jurado de Expropiación del Principado de Asturias es un órgano colegiado permanente al que corresponde la fijación del justiprecio en las expropiaciones forzosas por razón de la ordenación territorial y urbanística cuando la Administración expropiante sea la del Principado de Asturias o las entidades locales de su ámbito territorial. Estará adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, actuando en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional y sin estar sometido a instrucciones jerárquicas.
2. Las resoluciones del Jurado pondrán fin a la vía administrativa. Dispondrá de un plazo máximo de tres meses para la adopción de acuerdos, a contar desde el día siguiente al del registro de entrada del expediente completo.

Sus acuerdos serán siempre motivados y justificarán el cumplimiento de los criterios de valoración aplicables en cada caso, de conformidad con las disposiciones legales que sean de aplicación.

3. El Jurado de Expropiación se compone de los siguientes miembros, designados por el Consejo de Gobierno:
 - a) Presidente o presidenta: un/a jurista de acreditada competencia en las materias propias de la actuación del Jurado, con más de diez años de experiencia profesional.
 - b) Vocales:
 - i. Un letrado o letrada del Principado de Asturias.
 - ii. Dos técnicos o técnicas facultativos superiores al servicio del Principado de Asturias, dependiendo de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación.
 - iii. Un técnico o técnica facultativo superior propuesto por la Federación Asturiana de Concejos entre personas que tengan acreditada la condición de expertos en esta materia.
 - iv. Cuatro profesionales libres que tengan acreditada competencia en materia de valoraciones urbanísticas, en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos, Ingenieros Superiores y Registradores de la Propiedad, organizaciones empresariales de mayor representatividad en el sector, dependiendo de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación.
 - v. Cuando se trate de expropiaciones municipales, un técnico facultativo superior al servicio de la entidad local de que se trate.
 - c) Secretario o secretaria: un funcionario del Principado de Asturias perteneciente al Cuerpo Superior de Administradores.
4. Podrán actuar como ponentes, a los efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo o dictamen e interviniendo en las deliberaciones del Jurado con voz, pero sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos superiores al servicio de cualquier Administración Pública, a excepción del autor de la hoja de aprecio de la Administración expropiante.
5. Corresponde al presidente, en su caso, dirimir con su voto los empates, a efectos de la adopción

de acuerdos.

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

Artículo 32. Sociedades urbanísticas

1. El Principado de Asturias, las entidades locales y las entidades dependientes de cualquiera de ellos podrán utilizar, para el ejercicio de sus competencias, todas las fórmulas de colaboración y organización, tanto entre ellos como con terceras personas, que se recogen en la legislación en materia de régimen jurídico del sector público, incluida la creación de personas jurídicas.
2. Los sujetos enumerados en el apartado anterior podrán constituir por sí solos o entre sí, sociedades mercantiles de titularidad pública para el estudio, desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento y de cualesquiera de los contenidos de la actividad territorial y urbanística de las Administraciones que formen parte de la sociedad, siempre que no impliquen ejercicio de autoridad. Estas sociedades recibirán la denominación de sociedades urbanísticas.
3. El acuerdo de creación, así como, en su caso, los de participación en la sociedad o sociedades que se hallen constituidas, se registrarán por la legislación que a cada entidad le sea aplicable.
4. Las aportaciones sociales podrán ser dinerarias o de otros bienes y derechos susceptibles de valoración económica.
5. A las sociedades urbanísticas se les podrá encomendar, de acuerdo con la legislación aplicable en cada caso, las siguientes tareas:
 - a) La elaboración y redacción de todo tipo de instrumentos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico de ordenación general.
 - b) La elaboración y redacción de instrumentos de planeamiento urbanístico de ordenación pormenorizada, proyectos de urbanización y cualesquiera informes, estudios y asistencia técnica de contenido urbanístico.
 - c) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones urbanísticas y urbanizaciones con independencia del sistema que se adopte para su ejecución, sin que sea necesaria en todo caso la transmisión o aportación de terrenos o aprovechamientos. Si la Administración urbanística actuante optara por aportar o transmitir a la sociedad los terrenos o aprovechamientos urbanísticos de que sea propietaria y resulten afectados por la actuación urbanística encomendada, esta aportación o transmisión podrá ser en pleno dominio o limitarse al derecho de superficie, o a otro u otros derechos reales existentes o constituidos al efecto.
 - d) La gestión de las expropiaciones para la ejecución de planeamiento u obras determinadas.
6. Para la realización del objeto social, la sociedad urbanística podrá:
 - a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el Derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.

- b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión.
 - c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos o de la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento y que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación.
 - d) Gestionar los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por el organismo competente.
 - e) Actuar como entidad instrumental de las Administraciones Públicas.
 - f) Ser beneficiaria de las expropiaciones urbanísticas que deban realizarse en desarrollo de su actividad.
7. La ejecución de obras se adjudicará por la sociedad con sometimiento a los principios de publicidad y concurrencia, sin que, en ningún caso, pueda dicha sociedad ejecutarlas directamente.

Artículo 33. Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias

1. El Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias, adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, recogerá un ejemplar completo y actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística e instrumentos de gestión urbanística, incluidos los catálogos y los convenios, que se aprueben en el ámbito de la Comunidad Autónoma, así como de los estatutos de los consorcios, sociedades urbanísticas y entidades urbanísticas colaboradoras que se constituyan.
2. A efectos estadísticos, los Ayuntamientos remitirán al Registro un informe semestral recogiendo los instrumentos de ordenación pormenorizada tramitados o en trámite, señalando fecha de entrada de la documentación al registro municipal, fecha de remisión al órgano ambiental, fecha de entrada del documento de alcance o, en su caso, informe ambiental estratégico, fecha de aprobación inicial y fecha de aprobación definitiva.
3. El Registro será público, y reglamentariamente se establecerán las normas de consulta, obtención de copias, emisión de certificaciones y otras necesarias para su funcionamiento.
4. El Principado de Asturias habilitará herramientas que permitan la consulta online de los instrumentos recogidos en el Registro.

Artículo 34. Observatorio del Territorio de Asturias

1. Se crea el Observatorio del Territorio de Asturias como órgano de análisis y asesoramiento, adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con la misión de contribuir a la eficacia y eficiencia de las políticas territoriales a través de la mejora del conocimiento

de las transformaciones espaciales y el avance de escenarios previsibles basados en proyecciones.

2. Constituyen principios directores del Observatorio:
 - a) La transparencia en su funcionamiento.
 - b) La búsqueda constante de la innovación aplicada a la gestión de la información espacial.
 - c) La georreferenciación de los datos conforme a las directivas de aplicación.
 - d) El acceso público y la reutilización de la información.
 - e) La colaboración con otras entidades públicas y privadas afines.
3. En su funcionamiento, el Observatorio atenderá a los siguientes objetivos:
 - a) Generar conocimiento territorial útil para la toma de decisiones espaciales de los agentes públicos y privados, a partir de la recopilación, sistematización y reelaboración de la información geográfica relevante disponible, y la definición y desarrollo de nuevos indicadores.
 - b) Construir cuadros de mando y monitorización basados en el sistema de indicadores referido en el Artículo 13 de esta Ley, que informen a los actores territoriales y a la ciudadanía acerca de la evolución de los diversos subsistemas que componen el sistema territorial asturiano, así como sobre la eficacia y la eficiencia de las políticas públicas.
 - c) Diseñar y mantener un sistema para el seguimiento de la ejecución de las determinaciones contenidas en el planeamiento territorial y urbanístico, incluyendo las actividades de urbanización, regeneración urbana, edificación y rehabilitación.
 - d) Facilitar el ajuste de las intervenciones a lo previsto en el planeamiento y el seguimiento de las actuaciones en materia de inspección y disciplina urbanística.
4. El Observatorio tendrá la consideración de órgano no administrativo apoyado en sus funciones técnicas por personal adscrito a la Consejería competente en materia de cartografía. Su organización y funcionamiento se regularán reglamentariamente.

La organización y funcionamiento del Observatorio se regularán reglamentariamente.

TÍTULO II. ORDENACIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES

Artículo 35. Ordenación territorial

La ordenación territorial es el conjunto de instrumentos y técnicas que orientan y regulan las decisiones básicas condicionantes de la estructura, disposición y composición de las actividades en el territorio, así como su función e incidencia en el mismo.

Constituye el marco de referencia de carácter supralocal para la integración y coordinación de las políticas públicas y las actividades con incidencia en el territorio, así como para la vertebración de las políticas sectoriales que afecten al espacio físico.

Artículo 36. Instrumentos de la ordenación territorial

1. La ordenación territorial del Principado de Asturias se realizará a través de los siguientes instrumentos:
 - a) Directrices de ordenación territorial.
 - b) Planes territoriales.
 - c) Proyectos territoriales de interés autonómico.
2. Los planes de ordenación y conservación de los recursos naturales vincularán a los instrumentos de ordenación territorial.
3. Los instrumentos de ordenación territorial serán desarrollados, cuando sea preciso, a través de las figuras de planeamiento urbanístico reguladas en el Título III de esta Ley, que habrán de ajustarse a las determinaciones contenidas en ellos en los términos establecidos en esta Ley y en los propios instrumentos de ordenación territorial.

Artículo 37. Objetivos, normas y recomendaciones

1. Los instrumentos de ordenación territorial deberán identificar con claridad la naturaleza de sus determinaciones, que podrán tener carácter de objetivo, norma o recomendación.
2. Los objetivos se definen como las metas a las que se dirigen las acciones previstas. Tendrán carácter vinculante para los instrumentos de ordenación urbanística y territorial de menor rango.
3. Las normas serán aquellas disposiciones de obligado cumplimiento que vinculen a los planes, programas o proyectos que se desarrollen en el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación territorial. Los criterios de ordenación tendrán, en general, carácter de norma, sin perjuicio de los matices al respecto que pudieran establecer los distintos instrumentos de ordenación territorial.
4. Las recomendaciones serán aquellas orientaciones de carácter no vinculante que guíen la acción de los planes, programas o proyectos que se desarrollen en el ámbito de aplicación del instrumento

de ordenación territorial.

Artículo 38. Eficacia vinculante

1. Los distintos instrumentos de ordenación territorial están vinculados entre sí de acuerdo con lo que se establece en este Título.
2. Los instrumentos de ordenación territorial deberán identificar con claridad la naturaleza de sus determinaciones, que podrán ser de objetivo, norma o recomendación en los términos establecidos en el Artículo 37 de esta Ley.
3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico habrán de ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial. En caso de apartamiento de las determinaciones con carácter de recomendación, deberán justificarse adecuadamente los motivos y garantizar que el apartamiento no afecta al cumplimiento de los objetivos fijados.
4. Los instrumentos de ordenación territorial serán el marco obligado de toda actuación con incidencia territorial de todas las Administraciones Públicas en Asturias.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN 1ª. CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Subsección 1ª. Directrices de ordenación territorial

Artículo 39. Definición de las directrices de ordenación territorial

1. Las directrices de ordenación territorial son el instrumento expresivo de los fines y objetivos de la política territorial del Principado de Asturias, constituyendo el principal elemento de planificación y coordinación territorial y la base para el desarrollo de las actuaciones con incidencia territorial que hayan de producirse en Asturias.
2. Las directrices de ordenación territorial son el marco general de referencia de los restantes instrumentos de ordenación territorial, al que en todo caso tendrán que acomodarse los planes, programas y acciones con incidencia territorial que desarrollen las distintas Administraciones Públicas, con respeto al orden constitucional de competencias.

Artículo 40. Eficacia de las directrices de ordenación territorial

1. Las directrices de ordenación territorial servirán como marco de referencia obligado para la actuación territorial de la Administración pública en el Principado de Asturias, en los términos que establezca el decreto de aprobación de las mismas, y sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica sobre conservación de los espacios naturales y protección del patrimonio cultural.
2. Asimismo, el contenido de las directrices de ordenación territorial servirá de marco territorial de referencia para la elaboración de los planes y programas económicos del Principado de Asturias. Las directrices podrán servir para fijar las previsiones de índole social y económica que, de acuerdo

con lo establecido en el artículo 24.4 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, haya de suministrar la Comunidad Autónoma a la Administración General del Estado.

3. La aprobación de unas directrices de ordenación territorial llevará aparejada la necesidad de adaptar a las mismas, en aras del interés supramunicipal, los instrumentos de ordenación territorial, urbanística y sectorial vigentes en el momento de su promulgación, de acuerdo con lo que se establezca en el decreto de aprobación de dichas directrices.

Artículo 41. Clases de directrices de ordenación territorial

Las directrices de ordenación territorial se clasifican en las siguientes categorías en función de su ámbito territorial y su contenido material:

- a) Directrices de carácter general, que podrán abarcar la totalidad del territorio asturiano o una determinada zona de este.

Las directrices de carácter general que ordenan la totalidad del territorio autonómico reciben el nombre de Directrices Regionales de Ordenación Territorial y constituyen la cúspide del sistema de ordenación territorial asturiano.

Las directrices de carácter general de menor ámbito zonal y las directrices de carácter sectorial estarán supeditadas a las Directrices Regionales.

- b) Directrices de carácter sectorial, destinadas a regular y orientar la incidencia territorial de los planes y políticas públicas aplicables a un determinado uso, actividad o elemento del territorio cuyos efectos trasciendan, por su magnitud, importancia o especiales características, del concejo o concejos en los que se localicen.

Artículo 42. Contenido de las Directrices de carácter general

1. Las Directrices de ordenación territorial de carácter general contendrán, al menos:
 - a) Análisis y diagnóstico de la estructura general del territorio contemplado y de las pautas de desarrollo territorial manifestadas o previsibles, incluyendo definición de los problemas detectados y valoración, siempre que sea posible de, al menos, dos opciones de tratamiento de los mismos.
 - b) Delimitación de áreas en las que se divida el territorio a los efectos de la elaboración de instrumentos de ordenación territorial o urbanística de menor rango, así como de otros planes, programas y proyectos.
 - c) Indicación de los núcleos de población que, por sus características, resultan susceptibles de ejercer una función impulsora y reequilibradora.
 - d) Determinación de los objetivos y líneas de actuación de la política territorial que emanen de las distintas áreas analizadas, tomando como referencias mínimas el medio físico, la población y la vivienda, la actividad económica, los equipamientos, las infraestructuras y los sistemas de comunicaciones, y en consonancia con los principios establecidos en el Artículo 3 de esta Ley.

- e) Señalamiento de las áreas de protección que deban establecerse, mantenerse o ampliarse atendiendo a su valor natural, agrológico, cultural, social o económico para asegurar la explotación racional de los recursos existentes. Se hará especial referencia a los recursos agrarios y forestales y los cursos de agua, sin perjuicio de las delimitaciones específicas que puedan realizarse en aplicación de la legislación sectorial.

Estas áreas conformarán la base de la Infraestructura Verde Territorial de Asturias, entendida como la red de espacios naturales y semi-naturales que posibilita la mejora del estado de conservación de los ecosistemas y su resiliencia. La Infraestructura Verde Territorial de Asturias constituirá la matriz básica del sistema de ordenación territorial asturiano.

- f) Señalamiento y descripción de las áreas sujetas a riesgos de carácter natural o antrópico.
- g) Criterios para localización y ejecución de las grandes infraestructuras y equipamientos de los que depende la vertebración del territorio.
- h) Evaluación de la cobertura de equipamientos y prestación de servicios en las distintas áreas del territorio y, en su caso, señalamiento de déficits y establecimiento de criterios de localización.
- i) Evaluación de las condiciones de acceso a la vivienda en las distintas áreas del territorio y, en su caso, señalamiento de déficits y establecimiento de criterios de localización.
- j) Evaluación de la actividad económica y la capacidad de los suelos productivos y, en su caso, señalamiento de déficits y establecimiento de criterios de localización.
- k) Criterios de compatibilización de la ordenación urbanística.
- l) Condiciones a que deban someterse las propuestas que por su carácter estructurante del territorio o incidencia supramunicipal así lo requieran.
- m) Análisis de las relaciones de las directrices con la planificación económica general del Principado de Asturias.
- n) Sistema de indicadores de evaluación y seguimiento en los términos del Artículo 13 de esta Ley.
- o) Supuestos de actualización y revisión de las directrices.
2. Cuando para la formulación de las Directrices de que se trate no resulte necesario incluir previsiones referentes a algunos de los apartados anteriores, bastará con justificar adecuadamente en la memoria su falta de relevancia para dicho caso concreto.

Artículo 43. Contenido de las Directrices de carácter sectorial

Las Directrices de ordenación territorial de carácter sectorial contendrán, al menos:

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

- b) Delimitación de su ámbito espacial.
- c) Justificación de su necesidad para el sector de que se trate y el ámbito elegido.
- d) Descripción de la problemática o riesgo territorial planteado por el sector y análisis del impacto de las actuaciones públicas y privadas producidas en el pasado y previstas para el futuro dentro del ámbito sectorial.
- e) Relaciones con la ordenación territorial y urbanística y problemas suscitados, considerando específicamente las actuaciones previstas, en su caso, en la programación de la Estrategia de Ordenación del Concejo.
- f) Establecimiento de criterios de ordenación y contenido normativo que regule la implantación de las actividades en el territorio.
- g) Establecimiento de criterios de coordinación con otros sectores y con el marco general y particular de la ordenación territorial dentro del ámbito de las Directrices.
- h) Fijación de criterios para la evaluación de alternativas en función de su contenido sectorial y su impacto territorial.

Artículo 44. Documentación de las directrices de ordenación territorial

1. Las Directrices de ordenación territorial estarán integradas por los siguientes documentos:
 - a) Diagnóstico territorial:
 - i. Memoria, incluyendo análisis de la situación de partida y diagnóstico.
 - ii. Planos de información.
 - b) Propuesta de ordenación:
 - i. Memoria explicativa, incluyendo justificación del ámbito elegido y expresión de los fines y objetivos propuestos.
 - ii. Planos de delimitación del ámbito territorial de aplicación.
 - c) Directrices y expresión gráfica de las mismas, identificando en cada caso el carácter de objetivo, norma o recomendación según lo establecido en el Artículo 37 de esta Ley y su relación con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que correspondan en cada caso, así como con otros planes, programas o proyectos con incidencia territorial.
 - d) Sistema de indicadores de evaluación y seguimiento, incluyendo fijación de umbrales mínimos y óptimos, así como el establecimiento de horizontes temporales.
 - e) Memoria de participación, incluyendo descripción del proceso participativo y las conclusiones alcanzadas.
2. Los contenidos del apartado anterior podrán desarrollarse vía reglamentaria.
3. Las directrices de ordenación territorial podrán contener también otros documentos que se

consideren necesarios y adecuados a sus fines y naturaleza.

4. Estarán sujetas a evaluación ambiental en los términos que establezca la legislación sectorial.

Subsección 2ª. Planes territoriales

Artículo 45. Definición de los planes territoriales

1. Los planes territoriales son instrumentos dirigidos a la ordenación de áreas territoriales de características homogéneas y/o que presentan relaciones funcionales relevantes de tal modo que se considera necesaria su planificación conjunta.
2. Los planes territoriales se elaborarán cuando las directrices de ordenación territorial que desarrollan consideren necesario el establecimiento de preceptos materialmente urbanísticos directamente aplicables o resulte conveniente dar un contenido más detallado a la ordenación territorial. Con carácter general, su ámbito será el previsto en las directrices que desarrollen.
3. Podrán redactarse planes territoriales no previstos en ninguna de las directrices de ordenación territorial vigentes siempre que se justifique su oportunidad y conveniencia y no contradigan lo dispuesto en las directrices previamente aprobadas.

Artículo 46. Eficacia de los planes territoriales

1. Los planes territoriales serán directamente aplicables y prevalecerán de forma inmediata sobre los preceptos contrarios del planeamiento urbanístico, que deberá ser objeto de adaptación.
2. Las actuaciones y proyectos sectoriales de las Administraciones públicas estarán vinculados a las determinaciones de los planes territoriales, sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica sobre protección de los espacios naturales y en la legislación sectorial estatal.

Artículo 47. Clases de planes territoriales

Los planes territoriales se clasifican en las siguientes categorías en función de su ámbito territorial y su contenido material:

- a) Planes territoriales de carácter general, que desarrollan directrices de ordenación territorial de carácter general.
- b) Planes territoriales de carácter sectorial, que desarrollan directrices de ordenación territorial de carácter sectorial.
- c) Planes territoriales especiales, que serán aquellos no previstos en las directrices de ordenación territorial.

Artículo 48. Contenido de los planes territoriales de carácter general

Los planes territoriales de carácter general podrán contener todas o algunas de las siguientes determinaciones, en función de su carácter y objeto:

- a) Diagnóstico territorial del ámbito de aplicación e identificación del sistema de asentamientos.
- b) Determinación de los objetivos y criterios básicos de ordenación, conforme a los principios establecidos en el Artículo 3 de esta Ley.
- c) Delimitación de los terrenos que formarán parte de la Infraestructura Verde de Asturias en los términos establecidos en el Artículo 42 de esta Ley.
- d) Delimitación de las áreas de protección de aquellos elementos patrimoniales que hayan sido declarados bien de interés cultural o formen parte del Inventario de Patrimonio Cultural de Asturias.
- e) Delimitación de los terrenos sujetos a riesgos de origen natural o antrópico.
- f) Definición de los criterios de cohesión territorial y social perseguidos y a implementar, así como la justificación del modelo de distribución de usos en el territorio propuesto.
- g) Delimitación de los espacios aptos para servir de soporte a infraestructuras, equipamientos y servicios de interés autonómico.
- h) Jerarquización del sistema de asentamientos y establecimiento de criterios para la clasificación y ordenación de los núcleos rurales.
- i) Identificación de las necesidades en materia de acceso en condiciones asequibles a una vivienda digna y adecuada para todas las personas, así como delimitación de actuaciones urbanísticas concertadas destinadas a contribuir a la resolución de la problemática detectada.
- j) Delimitación de áreas objeto de promoción y desarrollo por sus valores ambientales, culturales, económicos, productivos o de otra especie en coherencia con la explotación racional de los recursos existentes. En su caso, establecimiento de reservas regionales de suelo destinadas a paliar los déficits detectados.
- k) Definición de áreas susceptibles de regeneración cuya transformación pueda actuar como elemento tractor para el impulso del área funcional ordenada por el plan territorial.
- l) Cuando sea necesario para el cumplimiento de su objeto, la ordenación pormenorizada del ámbito de aplicación del plan territorial o parte del mismo.
- m) Establecimiento de normas y recomendaciones a las que habrá de atenerse la ordenación urbanística, en los términos del Artículo 37 de esta Ley.
- n) Sistema de indicadores de evaluación y seguimiento en los términos del Artículo 13 de esta Ley.
- o) Supuestos de actualización y revisión del plan.

Artículo 49. Contenido de los planes territoriales de carácter sectorial

1. Los planes territoriales de carácter sectorial modularán su contenido según el sector de actividad al que se refieran y las determinaciones específicas de las directrices de ordenación territorial de

carácter sectorial que desarrollen.

2. En todo caso incluirán:
 - a) Justificación de su compatibilidad con la ordenación territorial vigente.
 - b) Establecimiento de normas y recomendaciones a los que habrá de atenerse la ordenación urbanística, en los términos del Artículo 37 de esta Ley.

Artículo 50. Contenido de los planes territoriales especiales

1. Los planes territoriales especiales estarán a lo dispuesto en los artículos anteriores según sean de carácter general o sectorial.
2. Incluirán la justificación motivada de su conveniencia y oportunidad, así como de su compatibilidad con lo dispuesto en las directrices de ordenación territorial vigentes.

Artículo 51. Documentación de los planes territoriales

1. Los planes territoriales estarán integrados por los siguientes documentos:
 - a) Memoria de participación, incluyendo descripción del proceso participativo y las conclusiones alcanzadas.
 - b) Memoria, que contendrá memoria de análisis y diagnóstico y memoria justificativa de la ordenación.
 - c) Planos de información y ordenación.
 - d) Estudio del impacto económico y social de las acciones previstas en el plan, así como su programación en el tiempo y las fuentes de financiación.
 - e) Normas para la aplicación de sus determinaciones.
 - f) En caso de incluir ordenación pormenorizada, la documentación establecida para los planes de ordenación detallada.
 - g) Sistema de indicadores de evaluación y seguimiento, incluyendo fijación de umbrales mínimos y óptimos, así como el establecimiento de horizontes temporales.
2. Los planes territoriales podrán contener también otros documentos que se consideren necesarios y adecuados a sus fines y naturaleza.
3. Estarán sujetos a evaluación ambiental en los términos en los términos que establezca la legislación sectorial.

SECCIÓN 2ª. FORMACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Subsección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 52. Elaboración de los instrumentos de ordenación territorial

1. Los organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de los instrumentos de ordenación territorial y facilitarán a los encargados de su redacción los documentos e informaciones necesarias. Si es preciso para la obtención de datos, se podrán llevar a cabo ocupaciones temporales de bienes privados, con arreglo a la legislación general en materia de expropiación forzosa.
2. La documentación gráfica de los instrumentos de ordenación territorial se elaborará según las normas dispuestas en las instrucciones técnicas de planeamiento urbanístico de modo que se asegure su correcta incorporación al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.
3. La documentación de los instrumentos de ordenación territorial se remitirá a las administraciones en soporte digital.

Artículo 53. Suspensión del otorgamiento de licencias y títulos administrativos habilitantes

1. Cuando razones de interés general lo requieran y de acuerdo con los principios de necesidad y proporcionalidad, el órgano competente para acordar la iniciativa o la formulación de los instrumentos de ordenación territorial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias y títulos administrativos habilitantes que las sustituyan, conforme a las siguientes reglas:
 - a) Cuando el acuerdo de suspensión se extienda, en su caso, a usos o áreas determinados, podrá entenderse que pueden resultar afectadas la instalación o ampliación de actividades y demás autorizaciones municipales conexas establecidas en la legislación sectorial.
 - b) Una vez adoptado el acuerdo a que se refiere el párrafo anterior, podrán adoptarse otros acuerdos complementarios referidos a nuevas áreas concretas, en las mismas condiciones y límites establecidos para el acuerdo de suspensión inicial.
 - c) El acuerdo deberá publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.
2. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, en el acuerdo de aprobación inicial de las directrices de ordenación territorial y los planes territoriales, podrá establecer la suspensión del otorgamiento de licencias y títulos administrativos habilitantes que las sustituyan, para aquellas actuaciones y usos del suelo que, en razón del interés supramunicipal, sean incompatibles con la ordenación territorial propuesta.
3. La suspensión de licencias y títulos habilitantes que las sustituyan no afectará a los proyectos que sean compatibles simultáneamente con la ordenación territorial y urbanística en vigor y con la modificación que se pretende introducir.
4. La suspensión a que se refiere el apartado 1 se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año.

Si dentro de dicho plazo se hubiera acordado la aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación de la ordenación territorial y sus efectos se extinguirán definitivamente una vez transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar la formulación, revisión o modificación del instrumento.

Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo de un año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá la duración máxima de dos años.

Si con posterioridad al acuerdo que determine la suspensión se redujese el ámbito considerado, el órgano administrativo que la hubiese acordado procederá a levantar la suspensión en relación con el suelo o usos objeto de exclusión, observándose los mismos requisitos de publicidad que se exigen para acordar la suspensión.

5. Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.
6. La suspensión a que se refieren los puntos 1 y 2 de este artículo se regirán por las siguientes disposiciones comunes:

- a) La suspensión sólo se podrá predicar respecto a aquellas solicitudes presentadas con anterioridad al acuerdo que la motive y que aún estuviesen en plazo de ser resueltas.

Respecto a las solicitadas previamente y que ya no se encuentren en plazo de ser resueltas, solo cabrá su revisión o el señalamiento de los extremos en que el proyecto es manifiestamente incompatible con el instrumento de ordenación en vigor, de acuerdo con el sentido del silencio, sin perjuicio de los defectos subsanables.

- b) En cualquier caso, la suspensión finaliza con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación territorial, una vez se produzca la publicación oficial del acuerdo.
- c) Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cinco años con idéntica finalidad sobre todo o parte de las mismas áreas afectadas.

A tal fin, se entiende como idéntica finalidad la formación, revisión o modificación de un instrumento de ordenación territorial de la misma naturaleza del que motivó la primera suspensión.

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

El importe de la indemnización habrá de ser abonado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. La indemnización lo será igualmente por la parte de los proyectos que hubiere de ser rectificada para adecuarse a las determinaciones de la nueva ordenación en curso. A los efectos de la posible indemnización, no se tendrán en cuenta los defectos subsanables del proyecto presentado. En su caso, la devolución contemplará también los demás tributos que hubieran satisfecho los peticionarios, y se articulará a través de un expediente

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

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

Subsección 2ª. Directrices de ordenación territorial

Artículo 54. Inicio y elaboración

1. La iniciativa para la formulación de directrices de ordenación territorial corresponderá al Consejo de Gobierno, que encargará su elaboración a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, ordenando, en su caso, la participación de otras Consejerías afectadas.
2. Se llevará a cabo un proceso de participación ciudadana previa en los términos del Artículo 28 de esta Ley, por un periodo mínimo de un mes y máximo de seis meses.
3. El Consejo de Gobierno dispondrá que, con anterioridad a la elaboración de las Directrices, se someta a información pública por el plazo de un mes, o el superior que resulte de la legislación reguladora de la tramitación ambiental, un documento de prioridades redactado a partir de las conclusiones del proceso participativo al que se refiere el apartado anterior y en el que se señalen los objetivos pretendidos con la nueva ordenación y las medidas que se piensa adoptar.

La apertura de este trámite deberá publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, páginas web oficiales de las administraciones, tabloneros pertinentes o edictos correspondientes.

Artículo 55. Tramitación y aprobación

1. Una vez elaboradas, las Directrices serán presentadas a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su aprobación inicial.
2. Aprobadas inicialmente, serán sometidas a información pública por el plazo de dos meses o el superior que resulte de la legislación reguladora de la tramitación ambiental.

La apertura del trámite de información pública deberá publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, páginas web oficiales de las administraciones, tabloneros pertinentes o edictos correspondientes.

3. Al mismo tiempo que se tramita la información pública, se dará traslado a la Delegación del Gobierno en el Principado de Asturias y a las entidades locales afectadas, con el fin de que puedan formular las observaciones y sugerencias que estimen convenientes durante el plazo de un mes a partir de la recepción de la solicitud. Transcurrido este plazo sin respuesta, podrá continuar la tramitación del procedimiento.
4. Finalizada la información pública, obtenidos los informes sectoriales o vencido el plazo para su

remisión, cumplimentado el trámite de alegaciones e incorporado el resultado del trámite ambiental, el Consejo de Gobierno decidirá, mediante decreto y a propuesta de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, sobre la aprobación definitiva de las directrices y ordenará su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias

Artículo 56. Vigencia, revisión y modificación

1. Las directrices de ordenación territorial tendrán vigencia indefinida, salvo cuando en su propio texto o en el decreto de su aprobación se indique lo contrario.
2. Cuando por la modificación de los criterios y objetivos que hayan prevalecido en la redacción de las directrices o por la transformación de las condiciones territoriales, económicas o sociales se haga necesario alterar la estructura territorial resultante de las mismas o alguno de sus elementos esenciales, se procederá a la revisión de las directrices con arreglo al mismo procedimiento establecido para su formación y aprobación.
3. Cuando se trate únicamente de modificar alguno de los elementos de las directrices que no lleven aparejada alteración de la estructura territorial en ellas definida, se procederá a la actualización de las mismas de acuerdo con el procedimiento establecido en el apartado siguiente de este artículo.
4. Para las modificaciones que no impliquen revisión, la consejería competente presentará una propuesta a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su aprobación inicial, que será sometida a información pública por el plazo de un mes, y se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva.

Artículo 57. Competencias de otras instituciones

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

Subsección 3ª. Planes territoriales

Artículo 58. Inicio y elaboración

1. La iniciativa para la formulación de los planes territoriales corresponderá a la consejería competente en materia de ordenación del territorio.
2. Se llevará a cabo un proceso de participación ciudadana previa en los términos del Artículo 28 de esta Ley, por un periodo mínimo de un mes.
3. El titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio dispondrá que, con anterioridad a la elaboración del plan territorial, se someta a información pública por el plazo de un mes, o el superior que resulte de la legislación reguladora de la tramitación ambiental, un documento de prioridades redactado a partir de las conclusiones del proceso participativo al que se refiere el apartado anterior y en el que se las prioridades de la futura ordenación.

La apertura de este trámite deberá publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, páginas web oficiales de las administraciones, tablones pertinentes o edictos correspondientes.

Artículo 59. Tramitación y aprobación

1. Una vez elaborado el plan territorial se presentará a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su aprobación inicial por parte de su Comisión Ejecutiva.
2. Aprobado inicialmente, será sometido a información pública por el plazo de dos meses o el superior que resulte de la legislación reguladora de la tramitación ambiental.

La apertura del trámite de información pública deberá publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, páginas web oficiales de las administraciones, tablones pertinentes o edictos correspondientes.

3. Al mismo tiempo que se tramita la información pública, se dará traslado a la Delegación del Gobierno en el Principado de Asturias y a las entidades locales afectadas, con el fin de que puedan formular las observaciones y sugerencias que estimen convenientes durante el plazo de un mes a partir de la recepción de la solicitud. Transcurrido este plazo sin respuesta, podrá continuar la tramitación del procedimiento.
4. Finalizada la información pública y obtenidos los informes, o vencido el plazo para su remisión, e incorporado el resultado del trámite ambiental, el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias decidirá sobre la aprobación definitiva del plan territorial y ordenará su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

Artículo 60. Vigencia, revisión y modificación

1. Los planes territoriales tendrán vigencia indefinida, salvo cuando en su propio texto o en el decreto de su aprobación se indique lo contrario.
2. Las revisiones de los planes territoriales seguirán el mismo procedimiento que para su elaboración y aprobación.
3. Para las modificaciones que no impliquen revisión de los objetivos generales, no lleven aparejada alteración sustancial de los elementos esenciales de los sistemas de estructuración territorial o de las condiciones reglamentarias de dichos sistemas, o no alteren las determinaciones propias de la ordenación urbanística establecidas, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio presentará una propuesta a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su aprobación.

CAPÍTULO III. PROYECTOS DE INTERÉS TERRITORIAL

SECCIÓN 1ª. PROYECTOS TERRITORIALES DE INTERÉS AUTONÓMICO

Artículo 61. Definición de los proyectos territoriales de interés autonómico

1. Los proyectos territoriales de interés autonómico son los instrumentos de intervención directa en la ordenación territorial que tienen por objeto el diseño, para su inmediata ejecución, de obras de edificación, infraestructuras o servicios de promoción, carácter y titularidad públicos que se declaren de interés autonómico debido a su particular utilidad pública o interés social.

El proyecto deberá incluir las obras de urbanización y conexión que sean necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones que sean su objeto.

2. Los proyectos territoriales de interés autonómico se implantarán en terrenos habilitados urbanísticamente a tal fin.

En caso de que no existan terrenos que admitan el uso a implantar o su ejecución resulte técnicamente inviable, excepcionalmente podrán localizarse sobre cualquier clase y categoría de suelo, siempre primando el uso de los suelos de menor protección. La aprobación del proyecto por el Consejo de Gobierno determinará la obligación de adaptar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística afectados al proyecto aprobado.

3. Los proyectos territoriales de interés autonómico serán necesariamente de iniciativa pública.

Su aprobación conllevará la declaración de utilidad pública a los efectos de la obtención de los terrenos necesarios para su ejecución.

Artículo 62. Eficacia vinculante de los proyectos de interés autonómico

Los proyectos territoriales de interés autonómico serán vinculantes en su ámbito de aplicación para planes, programas y proyectos.

Artículo 63. Contenido de los proyectos territoriales de interés autonómico

1. Los proyectos territoriales de interés autonómico podrán contener todas o algunas de las siguientes determinaciones, en función de su carácter y objeto:
 - a) Identificación y justificación de la necesidad de su objeto y de su adecuación a los principios y fines de la actuación pública con relación al territorio.
 - b) Identificación de la administración o entidad pública que toma la iniciativa del proyecto, así como otros posibles agentes actuantes.
 - c) Justificación de su interés regional, utilidad pública o interés social.
 - d) Localización de las obras, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él comprendidos, así como justificación de su compatibilidad territorial y urbanística.
 - e) Descripción y características técnicas del proyecto e incorporación de las condiciones derivadas del trámite ambiental.
 - f) Estudio de impacto económico y fuentes de financiación, que acrediten la viabilidad de la actuación.

- g) Plazos de inicio y de ejecución de las obras y supuestos de caducidad.
 - h) Previsiones que resulten de los estudios de carácter técnico que sean exigibles.
2. Reglamentariamente podrán determinarse requerimientos específicos para los proyectos territoriales de interés autonómico en función de su naturaleza y características.

Artículo 64. Documentación de los proyectos territoriales de interés autonómico

Los proyectos territoriales de interés autonómico contendrán la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa, conforme a lo señalado en el artículo anterior.
- b) Proyecto de ejecución de la totalidad de las obras, en los términos señalados en la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Artículo 65. Elaboración y aprobación

1. El procedimiento para la elaboración y aprobación inicial de los proyectos territoriales de interés autonómico corresponderá a la consejería competente en la materia objeto del proyecto.
2. Previamente a la aprobación inicial se solicitará informe a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, que versará sobre la adecuación a la normativa territorial y urbanística de los mismos y en su caso, los procedimientos a seguir para su adecuación a dichas normativas.
3. Los proyectos serán sometidos a audiencia de los concejos incluidos en su ámbito de aplicación por plazo de un mes.
4. La aprobación definitiva de los proyectos territoriales de interés autonómico corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta de la promotora de la actuación.
5. La revisión y modificación de los proyectos se someterá al mismo procedimiento previsto para su aprobación.

TÍTULO III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. POTESTAD DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 66. Ordenación urbanística

1. La ordenación urbanística es el conjunto de instrumentos y técnicas por el que se establecen la ordenación y regulación de la ocupación y uso del suelo, incluidas su transformación mediante la edificación, la rehabilitación, renovación y reforma interior y, en su caso, las actuaciones de nueva urbanización, así como sus consecuencias para el entorno, conforme a los principios establecidos en el Artículo 3 y los criterios fijados en el Capítulo 2 del Título Preliminar de esta Ley.
2. Se trata de una función pública no susceptible de transacción. El ejercicio de la potestad de ordenación urbanística deberá motivarse con expresión de los intereses generales a los que sirve.

Artículo 67. Niveles de ordenación urbanística

3. La ordenación urbanística de los concejos se desarrolla en dos niveles diferentes:
 - a) La ordenación estructural, que define el modelo urbanístico del concejo.
 - b) La ordenación pormenorizada, que desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación.
4. La ordenación estructural se llevará a cabo mediante la Estrategia de Ordenación del Concejo, de acuerdo con las determinaciones previstas en esta Ley.
5. La ordenación pormenorizada se establecerá mediante los instrumentos de planeamiento urbanístico relacionados en el apartado 2 del Artículo 68 y contendrá las determinaciones previstas en esta Ley y todas aquellas que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.
6. Potestativamente, la Estrategia de Ordenación del Concejo podrá establecer la ordenación pormenorizada de la totalidad o de parte del término municipal, en cualquier clase y categoría de suelo.

Artículo 68. Instrumentos de planeamiento urbanístico

1. Instrumentos de planeamiento urbanístico de ordenación estructural:
 - a) Estrategia de Ordenación del Concejo
2. Instrumentos de planeamiento urbanístico de ordenación pormenorizada:
 - a) Planes de ordenación detallada
 - b) Estudios de detalle

- c) Estudios de implantación
- 3. Instrumentos conexos:
 - a) Catálogos urbanísticos
- 4. La consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá elaborar instrucciones técnicas de planeamiento urbanístico con fines orientativos, interpretativos y sistematizadores.

Artículo 69. Eficacia de los instrumentos de planeamiento urbanístico

1. La Estrategia de Ordenación del Concejo será el instrumento de planeamiento urbanístico de mayor jerarquía al que se subordinarán los instrumentos de planeamiento urbanístico de ordenación pormenorizada, que a su vez estarán vinculados entre sí de acuerdo con lo que establece en este Título.
2. En caso de contradicción, las determinaciones de la ordenación estructural prevalecerán sobre las de la ordenación pormenorizada.
3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán justificar el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial en los términos del Artículo 38 de esta Ley.
4. Los catálogos urbanísticos son instrumentos conexos expresivos de las políticas públicas de conservación en materia de patrimonio cultural. Serán vinculantes para el resto de los instrumentos de planeamiento urbanístico en los términos del Artículo 92 de esta Ley.

Artículo 70. Tipos de concejos

1. A los efectos de aplicación de esta Ley, se tipificarán los concejos en función de su volumen poblacional y dinámica urbanística.
2. Se consideran concejos de tipo 1 aquellos cuya población según datos del padrón municipal a 1 de enero del año en que comience la tramitación del expediente supere los 5.000 habitantes y aquellos de menor población en los que se cumpla al menos una de las siguientes condiciones:
 - a) La ratio de la media del número de viviendas rehabilitadas o de nueva construcción en los últimos cinco años sea mayor de 5 viviendas por cada 1.000 habitantes. Para su cálculo se tomarán datos del Sociedad Asturiana de Estudios Económicos e Industriales o datos más particularizados de otras entidades oficiales.
 - b) Tengan más de 300 plazas de alojamiento turístico, incluidas las correspondientes a viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico, por cada 1.000 habitantes con un mínimo de 1.000 plazas totales.

El Principado de Asturias garantizará el soporte técnico y económico para la elaboración de las estrategias municipales de ordenación para los concejos de tipo 1 cuya población sea inferior a

5.000 habitantes.

3. Se consideran concejos de nivel 2 los que no cumplan las condiciones establecidas para los concejos de nivel 1.

Artículo 71. Instrucciones Técnicas de Planeamiento Urbanístico

1. La consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística elaborará instrucciones técnicas de planeamiento urbanístico con el propósito de unificar los criterios técnicos para la elaboración de los documentos de planeamiento urbanístico, la terminología y los conceptos urbanísticos generales, así como cualquier otra cuestión que precise aclaración u orientación técnica en materia de planeamiento urbanístico.
2. Las instrucciones técnicas de planeamiento urbanístico se elaborarán por la dirección general con competencias en materia de urbanismo y serán aprobadas por resolución de la persona que ostente la titularidad de la consejería competente en la citada materia, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, sometimiento a información pública por un periodo no inferior a un mes y audiencia a la Federación Asturiana de Concejos.

SECCIÓN 2ª. CONCEPTOS BÁSICOS EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 72. Estructura general, dotaciones urbanísticas y estándares urbanísticos

1. Estructura general:

La estructura general está integrada por los elementos determinantes para la implantación de actividades y usos en el territorio municipal y, en particular, los sistemas generales existentes y previstos.

2. Dotaciones urbanísticas:

a) Se entiende por dotaciones urbanísticas las siguientes:

- i. Vías públicas de comunicación: definidas por sus alineaciones y rasantes y destinadas a la estancia, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento y las superficies naturalizadas complementarias.

Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

- ii. Servicios urbanos:

- i. Instalaciones al servicio del ciclo integral del agua.
- ii. Sistema de recogida, depósito y tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- iii. Sistema de transporte, transformación de presión y distribución de las redes de gas.

- iv. Sistema de transporte, subestaciones, centros de reparto, transformadores y redes de distribución de energía eléctrica.
- v. Los elementos destinados a la instalación y explotación de las redes de comunicaciones electrónicas, la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas, sus recursos y servicios asociados, los equipos radioeléctricos y los equipos terminales de telecomunicación.

Pueden ser de titularidad pública o privada según lo dispuesto en la legislación sectorial. Las redes de servicios de trazado aéreo o subterráneo podrán discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada siempre que se constituya una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

- iii. Zonas verdes: áreas de carácter eminentemente natural o naturalizado destinadas al ocio y esparcimiento de la población. Se prohíbe el tráfico rodado a excepción del tránsito de vehículos de emergencia y mantenimiento. Pueden ser de titularidad pública o privada.
- iv. Espacios libres: conjunto de espacios no edificados destinados al uso y disfrute de la población. Se prohíbe el tráfico rodado a excepción del tránsito de vehículos de emergencia y mantenimiento y el acceso a garajes o tareas de carga y descarga. Pueden ser de titularidad pública o privada.
- v. Equipamientos: construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad de carácter educativo, cultural, social, sanitario, asistencial, religioso, deportivo, administrativo, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies naturalizadas complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada.

Tendrán consideración de equipamientos los alojamientos dotacionales entendidos como soluciones habitacionales de titularidad pública y de carácter rotatorio destinadas a personas menores de 35 años o mayores de 65, realojos, víctimas de desahucios de vivienda, de violencia de género o a otros colectivos vulnerables que no dispongan de vivienda. El uso de alojamiento dotacional será compatible con cualquier otro uso de equipamiento, pudiendo edificarse conjuntamente en régimen de propiedad horizontal.

De forma específica tendrán la consideración de equipamiento exclusivamente en suelos de núcleo rural agrario o aislado en los términos del Artículo 129 los establecimientos tradicionalmente conocidos como bar-tienda.

- b) A los efectos de su planificación y gestión, las dotaciones urbanísticas se clasifican en:
 - i. Sistemas generales: dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población.
 - ii. Sistemas locales: dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, al servicio de un ámbito concreto.

3. Estándares urbanísticos

Se entienden por estándares urbanísticos los límites normativos que se establecen con la finalidad de garantizar unos parámetros de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas.

Los estándares recogidos en la Disposición Adicional 2ª tienen carácter de mínimos y podrán ser objeto de desarrollo mediante vía reglamentaria, sin perjuicio de que los Ayuntamientos puedan determinar estándares superiores como consecuencia de los objetivos fijados en su Estrategia de Ordenación del Concejo convenientemente identificados mediante el sistema de indicadores.

Artículo 73. Régimen urbanístico del suelo

1. Régimen urbanístico del suelo

a) Clasificación:

- i. Se establecen tres clases de suelo: urbano, núcleo rural y rural.
- ii. Se clasificará la totalidad del suelo municipal en una de las tres clases de suelo.

b) Calificación: técnica urbanística mediante la que se atribuyen usos y destinos concretos a los predios.

2. Régimen de usos

a) Clases básicas:

- i. Uso global: uso genérico asignado a un ámbito (residencial, industrial, terciario, dotacional).
- ii. Uso pormenorizado: uso correspondiente a las diferentes categorías en que pueden desagregarse los usos globales.

b) Según su adecuación a la ordenación:

- i. Uso permitido: uso que se ajusta a las previsiones de la ordenación urbanística propuesta. Sujeto a concesión de licencia municipal o declaración responsable, no requiere más trámite previo que la obtención de las autorizaciones previstas en la normativa sectorial.

- ii. Uso autorizable: en el suelo rural tendrán la consideración de autorizables aquellos usos cuya implantación se considere admisible por razones de interés público o social.

Requerirán autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Principado de Asturias con carácter previo a la concesión de licencia municipal, en los términos del Artículo 157 de esta Ley.

Esta autorización no sustituye a ninguna otra autorización o título habilitante previsto en la normativa sectorial ni exime de su obtención.

- iii. Uso incompatible: en el suelo rural tendrán la consideración de incompatibles aquellos usos que no cumplan alguno de los requisitos fijados para los usos permitidos o

autorizables.

Requerirán la aprobación o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.

- iv. Uso no contemplado: aquel no previsto en la regulación de usos y que no resulta directamente asimilable a ninguno de los contemplados.

Con carácter general, su implantación requerirá la aprobación o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 150 de esta Ley para el suelo rural.

- v. Uso prohibido: uso que se considera inadecuado para la ordenación urbanística propuesta. La prohibición de usos será expresa, referida a usos concretos.

Su implantación requerirá modificación del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico

- c) Según su interrelación:

- i. Uso característico: aquel de entre los permitidos que cuente con mayor edificabilidad.
- ii. Usos complementarios: aquellos cuya implantación viene determinada como demanda del uso característico.
- iii. Usos compatibles: aquellos que pueden sustituir o alternar al uso característico en la proporción que determine la ordenación urbanística sin que éste pierda dicho carácter.

Artículo 74. Régimen de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

1. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias:

- a) Actuaciones de transformación urbanística son aquellas que modifican las condiciones de partida de un ámbito en los términos del Artículo 133 de esta Ley y requieren para su ejecución la equidistribución de beneficios y cargas.
- b) Actuaciones edificatorias son aquellas en las que no concurren las condiciones establecidas en el apartado anterior y cuya finalidad es la de proceder a la edificación o rehabilitación del predio afectado, tal y como se establece en el Artículo 134 de esta Ley.

2. Parámetros urbanísticos generales.

- a) A los efectos de la definición de las actuaciones de transformación urbanística, se considerarán parámetros urbanísticos generales los siguientes:
- i. Superficie bruta del ámbito (en m²s)
- ii. Uso global

- iii. Coeficiente de edificabilidad bruta (en m^2t/m^2s)
 - iv. Reservas mínimas para suelos dotacionales de cesión (en m^2s)
 - v. Tipología edificatoria predominante
 - vi. Iniciativa
 - vii. Instrumento urbanístico de ordenación pormenorizada
- b) Para las actuaciones de transformación urbanística de uso global residencial, tendrán también la consideración de parámetros urbanísticos generales:
- i. Número estimado de viviendas
 - ii. Reservas mínimas para viviendas sujetas a algún régimen de protección, indicando porcentaje mínimo en alquiler.
- c) Siempre que se estime conveniente para la correcta definición de la actuación, se podrán incorporar otros parámetros tales como altura, aprovechamiento medio, aprovechamiento público, sistema de actuación, instrumento de gestión u otros.

En caso de incluir como parámetro el aprovechamiento, se entenderá en los términos del Artículo 169.

SECCIÓN 3ª. DOCUMENTACIÓN

Artículo 75. Documentación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

- a) Memoria, que deberá incluir los siguientes documentos:
- i. Memoria de análisis y diagnóstico, que contendrá análisis de la situación de partida, diagnóstico que recoja los problemas y potencialidades detectados y definición de objetivos.

Asimismo, deberá incluir análisis de las afecciones derivadas de la normativa sectorial y, en su caso, de las determinaciones de ordenación territorial que resulten de aplicación.

Cuando proceda, incorporará previsiones de evolución de la población y evaluación de las necesidades en materia de vivienda, incluida la vivienda sujeta a algún régimen de protección, a corto y medio plazo, así como de las necesidades en materia de suelo productivo y dotaciones urbanísticas.

- ii. Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, así como la justificación de las propuestas adoptadas en relación con las necesidades detectadas y los objetivos previstos.

Cuando proceda, incluirá la justificación del cumplimiento de las determinaciones de los

instrumentos de ordenación territorial de aplicación.

iii. Memoria económica, que contendrá:

- Evaluación de los costes de ejecución de las actuaciones públicas con indicación del carácter público o privado de la financiación.
- Valoración de las medidas correctoras derivadas de los procedimientos de evaluación ambiental.
- Informe de sostenibilidad económica en los términos del Artículo 76, cuando el instrumento de planeamiento comporte la cesión a la administración actuante de suelos dotacionales de viario, zonas verdes y equipamientos públicos cuyo mantenimiento y conservación le corresponde a la administración.

Quando proceda, se valorará también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

- Memoria de viabilidad económica en los términos del Artículo 77, cuando el instrumento de planeamiento comporte la alteración de las condiciones urbanísticas establecidas por el planeamiento anterior mediante el incremento de la edificabilidad, la densidad residencial o el cambio de uso.

iv. Propuesta de reparcelación, en aquellos casos en que el instrumento de planeamiento urbanístico incorpore la ordenación pormenorizada de actuaciones de transformación urbanística.

v. Memoria de participación, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, así como su resultado y el de la información pública.

vi. Sistema de indicadores de evaluación y seguimiento.

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

c) Ordenanzas urbanísticas, que contendrán las normas urbanísticas aplicables según la naturaleza del instrumento de planeamiento urbanístico y de los terrenos comprendidos en su ámbito.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) Resumen ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

2. Se tendrán en cuenta los siguientes criterios interpretativos:

a) Las dudas en la interpretación de los instrumentos de ordenación territorial producidas por imprecisiones o por contradicciones entre documentos se resolverán teniendo en cuenta los

principios de prevención y de utilización racional y sostenible del territorio, y la prelación entre escalas de documentos, siendo prevalente el plano con mayor detalle.

- b) En caso de discrepancias irreductibles entre los distintos documentos se estará a lo dispuesto en el propio instrumento, y, en su defecto, prevalecerá la ordenación contenida en los textos escritos sobre los documentos gráficos.
 - c) En caso de discrepancias entre documentos de la misma naturaleza, gráficos de similar escala o escritos, se estará al que comporte el régimen de mayor protección y el menor aprovechamiento urbanístico.
3. En los concejos de tipo 2 en los términos del Artículo 70 de esta Ley, el contenido y nivel de determinaciones de los documentos señalados en los apartados anteriores se ajustarán y acomodarán a las necesidades sociales y urbanísticas que su problemática territorial presenta.

En todo caso, se justificará la ausencia de formulación de alguno de los documentos sobre la base de su innecesidad por causa de la escasa dinámica que caracterice al concejo, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 76. Informe de sostenibilidad económica

1. Procede la formulación de un informe de sostenibilidad económica para las actuaciones que comporten cesiones de suelo público destinado a infraestructuras, zonas verdes u otros suelos dotacionales cuyo mantenimiento y conservación le corresponda a la administración pública, circunstancia que requerirá la realización de un balance entre los costes de mantenimiento de los suelos cedidos y los ingresos tributarios que se derivan los productos inmobiliarios edificados en la actuación.
2. El informe de sostenibilidad económica se incluirá en el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada de la actuación y tendrá, al menos, el siguiente contenido:
 - a) Determinación de los costes totales de mantenimiento y conservación de los diferentes servicios públicos municipales correspondientes a los suelos dotacionales cedidos a la administración a partir de los costes recogidos en los presupuestos municipales liquidados de años anteriores.
 - b) Determinación de los ingresos totales derivados de los diferentes tributos municipales aplicables a las edificaciones que resultan de la ejecución constructiva final de la actuación en función de las ordenanzas fiscales vigentes en el concejo.
 - c) Realización de balance entre los costes de mantenimiento y los ingresos tributarios correspondientes a las edificaciones finales tras la terminación y recepción pública de las obras de urbanización. Tras ello, procede adoptar una de las alternativas siguientes:
 - i. Si los costes de mantenimiento son menores que los ingresos, el informe de sostenibilidad resultará favorable.
 - ii. Si los costes de mantenimiento son mayores que los ingresos, el informe de sostenibilidad

resultará desfavorable, por lo que previamente a la aprobación del instrumento deberá tomarse alguna o todas de las siguientes medidas:

- Aumento de los tributos generadores de los ingresos.
- Reducción de las cargas, siempre que se cumplan los estándares fijados en esta Ley.

Artículo 77. Memoria de viabilidad económica

1. Procede la formulación de la memoria de viabilidad económica en aquellas actuaciones en suelo urbano y núcleo rural en las que la nueva ordenación urbanística altere las condiciones urbanísticas atribuidas por el planeamiento anterior mediante el incremento de la edificabilidad, el cambio de uso por otro de mayor valor de repercusión o el aumento de la densidad edificatoria, alteración que requerirá la realización de un balance económico aplicable a la situación de origen y a la situación final.
2. La memoria de viabilidad económica se incluirá en el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada de la actuación y tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- a) Determinación de los valores de repercusión de suelo justificados en un estudio de mercado actualizado al momento de la elaboración de la memoria.
- b) El análisis comparado se basará en el balance derivado de los valores del suelo en la situación de origen y en la final aplicando los parámetros urbanísticos vigentes y los eventuales incrementos atribuidos, con la finalidad de garantizar para los propietarios de suelo una rentabilidad equivalente a las primas de riesgo en función del tipo de inmueble recogidas en la normativa estatal sobre valoraciones de suelo. Se considerará para ello el importe total de los ingresos derivados de la enajenación del suelo urbanizado y los costes totales que la misma comporta, incluido el valor del suelo en origen.

Para el caso de actuaciones de rehabilitación, se deberá tener en cuenta el límite del deber legal de conservación.

- c) Obtenido el resultado del balance determinado por la diferencia entre los ingresos derivados de la enajenación del producto inmobiliario y los costes totales del mismo, incluido el valor del suelo en origen, procede adoptar una de las alternativas siguientes:
 - i. Si el resultado de la memoria de viabilidad, a consideración del Ayuntamiento, supone para la propiedad un beneficio superior al doble del adoptado como referente en el apartado anterior, procederá aplicar alguna o todas de las siguientes medidas correctoras de la rentabilidad:
 - Incremento del aprovechamiento público hasta el máximo del 20%.
 - Aumento de la reserva de vivienda sujeta a algún régimen de protección.
 - Incremento de las dotaciones públicas de sistema general o local adscritas a

la actuación.

- En último caso, disminución de la edificabilidad bruta asignada.
- ii. Si el resultado de la memoria de viabilidad comportara una situación deficitaria para la propiedad por suponer que los costes totales, incluido el valor del suelo en origen, son superiores a los ingresos derivados de la enajenación del producto inmobiliario, procederá recuperar la rentabilidad económica perdida de la actuación hacia un beneficio al menos del adoptado como referente en el apartado b) que haga posible su ejecución por la iniciativa privada, mediante la adopción de alguna de las medidas correctoras señaladas en el ordinal anterior en sentido contrario al establecido en el mismo.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

SECCIÓN 1ª. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 78. Definición de la Estrategia de Ordenación del Concejo

1. La Estrategia de Ordenación del Concejo es el instrumento de carácter integral que definirá de la ordenación estructural del mismo. En cada concejo se aprobará una estrategia de ordenación.
2. La Estrategia de Ordenación del Concejo se ajustará a las siguientes condiciones:
 - a) Comprenderá el término municipal completo.
 - b) Definirá los elementos fundamentales de la estructura general del territorio municipal.
 - c) Clasificará el suelo en urbano, núcleo rural y rural.
 - d) Establecerá las prioridades para su desarrollo y ejecución, así como los plazos y las condiciones para su revisión.
3. La Estrategia de Ordenación del Concejo se redactará de forma ajustada a las determinaciones y directrices que se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y la legislación sectorial en función del nivel en que se incardine el concejo en los términos del Artículo 70 de esta Ley.

Artículo 79. Contenido preceptivo de la Estrategia de Ordenación del Concejo

1. En los municipios de tipo 1 en los términos del Artículo 70 de esta Ley, la Estrategia de Ordenación del Concejo contendrá las siguientes determinaciones estructurales:
 - a) Delimitación del suelo urbano.
 - b) Delimitación de los núcleos rurales, así como su análisis y jerarquización señalando tipologías y asentamientos a potenciar. Categorización preliminar de los núcleos rurales que incluya, al menos, la identificación de los núcleos rurales periurbanos.
 - c) Delimitación del suelo rural y su categorización como suelo rural de especial protección, suelo rural de costas, suelo rural de infraestructuras y suelo rural de interés.

- d) Identificación de las necesidades en materia de vivienda, usos productivos y dotaciones, así como de áreas degradadas u obsoletas a recuperar o mejorar. Definición de las acciones estratégicas de respuesta e identificación de las actuaciones edificatorias o de transformación urbanística de carácter prioritario. En su caso, definición de actuaciones de carácter integrado en los términos del Artículo 24 de esta Ley.
- e) Delimitación de actuaciones de transformación urbanística que se consideren prioritarias, así como el establecimiento de objetivos y parámetros urbanísticos generales para su desarrollo.
- f) Determinación de criterios para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística no previstas en la propia Estrategia de Ordenación del Concejo.
- g) Definición de la estructura general del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo municipal y, en particular, previsión de los siguientes sistemas generales o conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, estableciéndose en función de las características socioeconómicas de la población y de las necesidades específicas de cada concejo debidamente justificadas:
 - i. Sistema general de comunicaciones incluida su jerarquización, así como caracterización de las necesidades de alumbrado y, en su caso, encintado de aceras.
 - ii. Sistemas generales de servicios urbanos: abastecimiento de agua potable, saneamiento vinculado a un sistema de depuración de las aguas, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, recogida de residuos.
 - iii. Sistema general de zonas verdes conforme a los objetivos fijados en el sistema de indicadores y, en cualquier caso, no inferior al estándar mínimo fijado en la Disposición Adicional 2ª de esta Ley o al establecido reglamentariamente.
 - iv. Sistema general de espacios libres conforme a los objetivos fijados en el sistema de indicadores.
 - v. Sistema general de equipamientos conforme a los objetivos fijados en el sistema de indicadores y, en cualquier caso, no inferior al estándar mínimo fijado en la Disposición Adicional 2ª de esta Ley o al establecido reglamentariamente.

La Estrategia contemplará las posibles zonas de protección de cada uno de los sistemas generales.

Se justificará el emplazamiento de los sistemas generales indicando sus criterios de diseño y ejecución, así como el sistema de obtención de los terrenos.

La Estrategia reflejará también las previsiones de construcción de dotaciones supramunicipales que estén en fase de ejecución o de proyecto.

- h) Definición de la red de viviendas públicas, incluidos los alojamientos dotacionales, y viviendas de titularidad privada sujetas a algún régimen de protección, así como establecimiento de objetivos conforme a las necesidades detectadas y al sistema de indicadores.

Se deberá prever una red de viviendas públicas, incluidos alojamientos dotacionales, de al menos el 6% de las viviendas existentes en el concejo según el último censo de viviendas. A efectos de cómputo se incluirán todas las viviendas públicas existentes y previstas, sin perjuicio de que se localicen sobre terrenos de carácter demanial o patrimonial.

- i) Ordenanzas urbanísticas generales, que contendrán:
 - i. Conceptos y parámetros urbanísticos básicos y criterios generales de aplicación e interpretación de los mismos.
 - ii. Condiciones generales de desarrollo, gestión y ejecución.
 - iii. Formas de intervención administrativa.
 - iv. Aspectos relativos a la inspección y disciplina urbanísticas.
 - j) Valoración económica estimada de la obtención y ejecución de los sistemas generales y del desarrollo y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística o edificatorias previstas que sean iniciativa pública, así como identificación de las administraciones públicas responsables de su ejecución.
 - k) Programación temporal de las actuaciones propuestas.
 - l) Relación de los elementos que deben estar dotados de protección por su valor cultural conforme lo dispuesto en el catálogo urbanístico vigente.

En caso de que el concejo no contara con catálogo en vigor, la relación deberá incluir, al menos, los elementos declarados bien de interés cultural y los incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural de Asturias, así como aquellos otros que la consejería competente en materia de patrimonio cultural señale como merecedores de protección en el concejo.

La Estrategia incorporará la delimitación de los entornos de protección de los bienes de interés cultural y de los bienes incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural de Asturias en los términos que estas delimitaciones vengán establecidas por su legislación específica.
 - m) Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial de aplicación.
 - n) Consideración motivada del resultado del proceso de participación ciudadana previa.
 - o) Sistema de indicadores de evaluación y seguimiento en los términos del Artículo 13 de esta Ley.
 - p) Supuestos de actualización y revisión de la Estrategia de Ordenación del Concejo.
2. En los municipios de tipo 2 en los términos del Artículo 70 de esta Ley, la Estrategia de Ordenación del Concejo contendrá, en todo caso, las siguientes determinaciones estructurales:
- a) Delimitación del suelo urbano.
 - b) Delimitación de los núcleos rurales.

- c) Delimitación del suelo rural y su categorización como suelo rural de especial protección, suelo rural de costas, suelo rural de infraestructuras y suelo rural de interés.
- d) Identificación de las necesidades en materia de vivienda, usos productivos y dotaciones, así como de áreas degradadas u obsoletas a recuperar o mejorar.

Definición de las acciones estratégicas de respuesta, estableciendo objetivos y criterios para la delimitación, desarrollo y ejecución de las correspondientes actuaciones edificatorias o de transformación urbanística. En su caso, identificación de cuáles de estas actuaciones tendrán carácter integrado en los términos del Artículo 24 de esta Ley.

- e) Determinación de criterios para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística.
- f) Definición de la estructura general del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo municipal y, en particular, previsión de los siguientes sistemas generales o conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, estableciéndose en función de las características socioeconómicas de la población y de las necesidades específicas de cada concejo debidamente justificadas:
 - i. Sistema general de comunicaciones incluida su jerarquización, así como caracterización de las necesidades de alumbrado y, en su caso, encintado de aceras.
 - ii. Sistemas generales de servicios urbanos: abastecimiento de agua potable, saneamiento vinculado a un sistema de depuración de las aguas, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, recogida de residuos.
 - iii. Sistema general de zonas verdes conforme a los objetivos fijados en el sistema de indicadores y, en cualquier caso, no inferior al estándar mínimo fijado en la Disposición Adicional 2ª de esta Ley o al establecido reglamentariamente
 - iv. Sistema general de espacios libres conforme a los objetivos fijados en el sistema de indicadores.
 - v. Sistema general de equipamientos conforme a los objetivos fijados en el sistema de indicadores y, en cualquier caso, no inferior al estándar mínimo fijado en la Disposición Adicional 2ª de esta Ley o al establecido reglamentariamente.

La Estrategia contemplará las posibles zonas de protección de cada uno de los sistemas generales.

Se justificará el emplazamiento de los sistemas generales indicando sus criterios de diseño y ejecución, así como el sistema de obtención de los terrenos.

La Estrategia reflejará también las previsiones de construcción de dotaciones supramunicipales que estén en fase de ejecución o de proyecto.

- g) Definición de la red de viviendas públicas y sujetas a algún régimen de protección, así como establecimiento de objetivos conforme a las necesidades detectadas y al sistema de indicadores.

Se deberá prever una red de viviendas públicas, incluidos alojamientos dotacionales, de al menos el 3% de las viviendas existentes en el concejo según el último censo de viviendas. A efectos de cómputo se incluirán todas las viviendas públicas existentes y previstas, sin perjuicio de que se localicen sobre terrenos de carácter demanial o patrimonial.

- h) Ordenanzas urbanísticas generales, que contendrán:
- i. Conceptos y parámetros urbanísticos básicos y criterios generales de aplicación e interpretación de los mismos.
 - ii. Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución.
 - iii. Formas de intervención administrativa.
 - iv. Aspectos relativos a la inspección y disciplina urbanísticas.
- i) Valoración económica estimada de la obtención y ejecución de los sistemas generales y, en su caso, de otras actuaciones de iniciativa pública previstas, así como identificación de las administraciones públicas responsables de su ejecución.
- j) Relación de los elementos que deben estar dotados de protección por su valor cultural conforme lo dispuesto en el catálogo urbanístico vigente.
- En caso de que el concejo no contara con catálogo en vigor, la relación deberá incluir, al menos, los elementos declarados bien de interés cultural y los incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural de Asturias, así como aquellos otros que la consejería competente en materia de patrimonio cultural señale como merecedores de protección en el concejo.
- La Estrategia incorporará la delimitación de los entornos de protección de los bienes de interés cultural y de los bienes incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural de Asturias en los términos que estas delimitaciones vengan establecidas por su legislación específica.
- k) Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial de aplicación.
- l) Consideración motivada del resultado del proceso de participación ciudadana previa.
- m) Sistema de indicadores de evaluación y seguimiento en los términos del Artículo 13 de esta Ley.
- n) Supuestos de actualización y revisión de la Estrategia de Ordenación del Concejo.
3. La Estrategia de Ordenación del Concejo se pronunciará sobre la ordenación pormenorizada precedente, en especial en lo relativo a la normativa urbanística y la ordenación detallada del suelo urbano, pudiendo mantenerla en vigor total o parcialmente.

Artículo 80. Contenido potestativo de la Estrategia de Ordenación del Concejo

1. En los municipios de tipo 1 en los términos del Artículo 70 de esta Ley, la Estrategia de Ordenación del Concejo podrá contener, adicionalmente, todas o algunas de las siguientes determinaciones:

- a) Ordenación pormenorizada total o parcial del suelo urbano.
 - b) Ordenación pormenorizada total o parcial de los núcleos rurales.
 - c) Ordenación pormenorizada total o parcial del suelo rural.
 - d) Delimitación de actuaciones de transformación urbanística que no tengan carácter prioritario, así como el establecimiento de objetivos y parámetros urbanísticos generales para su desarrollo.
 - e) Ordenación pormenorizada de una o varias actuaciones de transformación urbanística.
 - f) Ordenanzas urbanísticas correspondientes a los contenidos de ordenación pormenorizada incluidos.
2. En los municipios de tipo 2 en los términos del Artículo 70 de esta Ley, la Estrategia de Ordenación del Concejo podrá contener, adicionalmente, todas o algunas de las siguientes determinaciones:
- a) Ordenación pormenorizada total o parcial del suelo urbano.
 - b) Análisis y jerarquización de los núcleos rurales identificando tipologías y asentamientos a potenciar.
 - c) Ordenación pormenorizada total o parcial de los núcleos rurales.
 - d) Ordenación pormenorizada total o parcial del suelo rural.
 - e) Delimitación de actuaciones de transformación urbanística, así como el establecimiento de objetivos y parámetros urbanísticos generales para su desarrollo.
 - f) Determinación de criterios para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística no previstas en la propia Estrategia de Ordenación del Concejo.
 - g) Ordenación pormenorizada de una o varias actuaciones de transformación urbanística.
 - h) Ordenanzas urbanísticas.
3. Las determinaciones de ordenación pormenorizada y, en general, las que constituyan contenido potestativo, pero no preceptivo de la Estrategia de Ordenación del Concejo podrán ser alteradas mediante el correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada, sin necesidad de modificar o revisar la Estrategia.

SECCIÓN 2ª. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Subsección 1ª. Planes de Ordenación Detallada

Artículo 81. Planes de Ordenación Detallada

1. Los planes de ordenación detallada son los instrumentos de planeamiento urbanístico cuyo objeto es la definición de la ordenación pormenorizada de su ámbito.
2. Estarán sujetos a la Estrategia de Ordenación del Concejo, cuyas determinaciones de ordenación

estructural serán de obligado cumplimiento. Podrán alterar motivadamente las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas, en su caso, en la referida Estrategia.

Artículo 82. Tipos de Planes de Ordenación Detallada

Se contemplan los siguientes tipos de planes de ordenación detallada:

- a) Plan de Ordenación Detallada de Suelo Urbano (POD-SU).
- b) Plan de Ordenación Detallada de Núcleos Rurales (POD-NR).
- c) Plan de Ordenación Detallada de Suelo Rural (POD-SR).
- d) Plan de Ordenación Detallada de Actuaciones de Transformación Urbanística (POD-ATU).
- e) Plan de Ordenación Detallada Sectorial (POD-S).

Artículo 83. Planes de Ordenación Detallada de Suelo Urbano

1. Los planes de ordenación detallada de suelo urbano establecerán la ordenación pormenorizada en esta clase de suelo. Su ámbito puede referirse a la totalidad del suelo urbano municipal o alguna de sus partes.
2. Sin perjuicio de la documentación general establecida en el Artículo 75 de esta Ley, los planes de ordenación detallada de suelo urbano contendrán las siguientes determinaciones:
 - a) La definición detallada de la trama urbana conformada por la red viaria con sus alineaciones y rasantes, los espacios libres y zonas verdes, los equipamientos públicos y residenciales, así como las parcelas edificables de carácter privado.
 - b) La regulación de los usos del suelo, la edificabilidad y las tipologías edificatorias mediante la calificación urbanística.
 - c) Las necesidades mínimas de servicios, la previsión de nuevas demandas, y los criterios y distribución de costes para su satisfacción, incluyendo las conexiones exteriores necesarias para su adecuada funcionalidad.
 - d) Ordenanzas urbanísticas de suelo urbano, que, al menos, contendrán para cada una de las ordenanzas establecidas en la calificación urbanística el régimen pormenorizado de usos y tipologías y sus parámetros urbanísticos.
 - e) En su caso, definición de actuaciones de carácter integrado de ejecución directa, sean obras de edificación o de reurbanización.
 - f) Sistema de indicadores de evaluación y seguimiento en los términos del Artículo 13 de esta Ley adaptado al ámbito de suelo urbano que se ordena.
 - g) Potestativamente podrán incorporar:
 - i. La delimitación de actuaciones de transformación urbanística no previstas en la Estrategia de Ordenación del Concejo.

- ii. La ordenación de las actuaciones de transformación urbanística establecidas en la Estrategia de Ordenación del Concejo o de nueva delimitación en los términos del Artículo 86 de esta Ley.
3. Los planes de ordenación detallada no podrán modificar la clasificación del suelo establecida en la Estrategia de Ordenación del Concejo, si bien podrán ajustar la delimitación del suelo urbano y de las actuaciones de transformación urbanística para adaptarla a base cartográfica o levantamiento topográfico de mayor precisión y a la distribución parcelaria real.

Artículo 84. Planes de Ordenación Detallada de Núcleos Rurales

1. Los planes de ordenación detallada de núcleos rurales establecerán la ordenación pormenorizada en esta clase de suelo. Su ámbito puede referirse a la totalidad de los núcleos o a alguno de ellos.
2. Sin perjuicio de la documentación general establecida en el Artículo 75 de esta Ley, los planes de ordenación detallada de núcleos rurales contendrán las siguientes determinaciones:
 - a) Establecimiento de categorías y niveles de núcleos rurales.
 - b) Ordenanzas urbanísticas de núcleo rural, que contendrán:
 - i. Para cada categoría el régimen pormenorizado de usos y tipologías, así como las condiciones de edificación, parcelación y, en su caso, distribución de cargas urbanísticas.
 - ii. Para cada nivel, las condiciones de actuación en función de los valores a preservar o potenciar.
 - c) Sistema de indicadores de evaluación y seguimiento en los términos del Artículo 13 de esta Ley adaptado a los núcleos rurales.
 - d) Potestativamente podrán incorporar:
 - i. La delimitación de actuaciones de transformación urbanística de núcleo rural no contempladas en la Estrategia de Ordenación del Concejo.
 - ii. La ordenación de las actuaciones de transformación urbanística de núcleo rural establecidas en la Estrategia de Ordenación del Concejo o de nueva delimitación en los términos del Artículo 86 de esta Ley.
3. Los planes de ordenación detallada no podrán modificar la clasificación del suelo establecida en la Estrategia de Ordenación del Concejo, si bien podrán ajustar las delimitaciones de los núcleos rurales para adaptarlas a base cartográfica o levantamiento topográfico de mayor precisión y a la distribución parcelaria real.

Artículo 85. Planes de Ordenación Detallada de Suelo Rural

1. Los planes de ordenación detallada de suelo rural establecerán la ordenación pormenorizada en esta clase de suelo. Su ámbito puede referirse a la totalidad del suelo rural municipal o alguna de sus partes.

2. Sin perjuicio de la documentación general establecida en el Artículo 75 de esta Ley, los planes de ordenación detallada de suelo rural contendrán las siguientes determinaciones:
 - a) El establecimiento de subcategorías dentro de todas o alguna de las categorías de suelo rural de especial protección, costas, infraestructuras o interés delimitadas en la Estrategia de Ordenación del Concejo.
 - b) Ordenanzas urbanísticas de suelo rural, que contendrán para cada una de las categorías y subcategorías establecidas el régimen pormenorizado de usos, tipologías y condiciones de edificación.
 - c) Sistema de indicadores de evaluación y seguimiento en los términos del Artículo 13 de esta Ley adaptado al suelo rural.
3. Los planes de ordenación detallada no podrán modificar la clasificación del suelo establecida en la Estrategia de Ordenación del Concejo, si bien podrán ajustar sus delimitaciones para adaptarlas a base cartográfica o levantamiento topográfico de mayor precisión y a la distribución parcelaria real.

Artículo 86. Planes de Ordenación Detallada de Actuaciones de Transformación Urbanística

1. Los planes de ordenación detallada de actuaciones de transformación urbanística contempladas en el Artículo 133 establecerán su ordenación pormenorizada.
2. Sin perjuicio de la documentación general establecida en el Artículo 75 de esta Ley, y de lo dispuesto en el apartado siguiente, los planes de ordenación detallada de actuaciones de transformación urbanística contendrán las siguientes determinaciones:
 - a) La delimitación precisa del ámbito mediante levantamiento topográfico, acompañada de estructura catastral y de la propiedad.
 - b) La definición detallada de la trama conformada por la red viaria con sus alineaciones y rasantes, los espacios libres y zonas verdes, los equipamientos públicos y/o residenciales, así como las parcelas edificables de carácter privado.
 - c) La regulación de los usos del suelo, la edificabilidad y las tipologías edificatorias mediante la calificación urbanística.
 - d) Las necesidades mínimas de servicios, la previsión de nuevas demandas, y los criterios y distribución de costes para su satisfacción, incluyendo las conexiones exteriores necesarias para su adecuada funcionalidad.
 - e) Ordenanzas urbanísticas que contendrán para cada una de las calificaciones establecidas el régimen pormenorizado de usos y tipologías y sus parámetros urbanísticos.
 - f) Establecimiento de los coeficientes de ponderación y determinación del aprovechamiento subjetivo y público en los términos del Artículo 169.
 - g) Localización de las cesiones de suelo demanial y propuesta de la fórmula de cesión del aprovechamiento público.

- h) Sistema de actuación.
- i) Propuesta de reparcelación, incluyendo asignación de aprovechamientos, cargas y propiedad.
- En caso de aplicación del sistema de compensación, la propuesta de reparcelación incluirá, cuando proceda, la regulación básica de los compromisos relativos a la urbanización de los propietarios que asumen la promoción de la actuación, las relaciones de éstos con la Administración urbanística actuante y las condiciones para la constitución de la junta de compensación, sus órganos de gobierno y administración y el régimen de su funcionamiento. Contendrá, también, las determinaciones sobre la reparcelación y la urbanización.
3. La ordenación pormenorizada definida en el plan deberá tener el grado de definición suficiente para que pueda procederse a su ejecución mediante instrumentos de gestión y proyectos de obras.
4. Los planes de ordenación detallada no podrán modificar la clasificación del suelo establecida en la Estrategia de Ordenación del Concejo, salvo en el caso de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización para ampliación del suelo urbano existente con las siguientes condiciones:
- a) Las ampliaciones deberán ser colindantes con el asentamiento existente y solo podrán realizarse sobre suelo rural de interés.
- b) El conjunto de las ampliaciones efectuadas por este procedimiento no podrá superar el 0,5% de la superficie original del suelo urbano.
5. En los concejos de tipo 2, las actuaciones de transformación urbanística podrán extenderse fuera de los núcleos rurales con las siguientes limitaciones:
- a) El ámbito de la actuación contendrá necesariamente terrenos clasificados como núcleo rural. Los terrenos exteriores al núcleo incorporados a dicho ámbito serán colindantes con el mismo.
- b) El conjunto de las ampliaciones acumuladas por este procedimiento en un núcleo no podrá superar el 20% de las viviendas existentes en ese núcleo a la aprobación definitiva de la Estrategia de Ordenación del Concejo, y nunca más de 6 viviendas.
- c) El conjunto de las ampliaciones acumuladas por este procedimiento en todos los núcleos no podrá superar en ningún caso el 2,5% de las viviendas existentes en el total del suelo de núcleo rural a la aprobación definitiva de la Estrategia.
6. Toda ampliación de orden superior a las contemplados en los apartados 4 y 5 de este artículo requerirá modificación de la Estrategia de Ordenación del Concejo.
- Estos procedimientos solo se podrán utilizar previa declaración municipal de necesidad y mediante el procedimiento de concurrencia competitiva de los suelos afectados.
7. Los planes de ordenación detallada podrán ajustar las delimitaciones de las actuaciones de transformación urbanística para adaptarlas al levantamiento topográfico y a la distribución parcelaria real.

Artículo 87. Planes de Ordenación Detallada Sectorial

1. Los planes de ordenación detallada sectoriales serán el instrumento adecuado para establecer determinaciones no contempladas en los supuestos desarrollados en los artículos anteriores.
2. Su ámbito podrá contener cualquier clase y categoría de suelo.
3. Se utilizará esta figura siempre que los instrumentos de ordenación territorial de carácter sectorial o la legislación sectorial vigente prevea el desarrollo de planes de protección cultural, de planes especiales de infraestructuras o cualquier otra forma específica de planeamiento que no abarque todo el concejo, con respeto en todo caso a lo que disponga la normativa sectorial.
4. Los planes de ordenación detallada sectorial contendrán las determinaciones necesarias conforme a la normativa sectorial de aplicación y en todo caso las siguientes:
 - a) La delimitación precisa del ámbito mediante levantamiento topográfico, acompañada de estructura catastral y de la propiedad.
 - b) La definición de la propuesta de actuación mediante el establecimiento de las ocupaciones del suelo, subsuelo, vuelo y servidumbres.
 - c) La regulación de los usos.
 - d) En su caso, las necesidades mínimas de servicios, la previsión de nuevas demandas, y los criterios y distribución de costes para su satisfacción, incluyendo las conexiones exteriores necesarias para su adecuada funcionalidad.
 - e) Sistema de indicadores de evaluación y seguimiento en los términos del Artículo 13 de esta Ley adaptado al ámbito que se ordena.
8. En caso de que la ordenación pormenorizada contemple la implantación de usos lucrativos, el plan desarrollará, según proceda, alguno o todos de los siguientes epígrafes:
 - a) Establecimiento de los coeficientes de ponderación y determinación del aprovechamiento subjetivo y público.
 - b) Localización de las cesiones de suelo demanial y propuesta de la fórmula de cesión del aprovechamiento municipal. La monetarización solo se admitirá en caso de que justifique la inviabilidad de otras fórmulas.
 - c) Propuesta de reparcelación, incluyendo asignación de aprovechamientos, cargas y propiedad.
9. La ordenación pormenorizada definida en el plan deberá tener el grado de definición suficiente para que pueda procederse a su ejecución mediante instrumentos de gestión y/o proyectos de obras.
10. Los planes de ordenación detallada podrán modificar la clasificación del suelo establecida en la Estrategia de Ordenación del Concejo, siempre que dicha alteración derive de la aplicación de instrumentos de ordenación territorial de carácter sectorial o la legislación sectorial vigente o la actuación que se ordena se considere de interés público y social.

Subsección 2ª. Instrumentos complementarios

Artículo 88. Estudios de Detalle

1. Los estudios de detalle serán de aplicación en suelo urbano y de núcleo rural.
2. Podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en la ordenación pormenorizada del suelo urbano, los núcleos rurales y las actuaciones de transformación urbanística.
3. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales, disminuyan la superficie destinada a zonas verdes o espacios libres públicos o afecten a los predios colindantes sin consentimiento de sus propietarios.
 - b) La ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
 - c) El establecimiento de condiciones complementarias para la edificación de carácter estético, compositivo y de adaptación al paisaje.
4. Los estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

Artículo 89. Estudios de Implantación

1. Los estudios de implantación serán de aplicación en suelo rural.
2. Su contenido tendrá por finalidad la localización de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social consideradas por el planeamiento vigente como autorizables o incompatibles o no contempladas por el mismo en la categoría de suelo rural de aplicación.

No podrán incumplir las normas específicas que para su redacción hayan previsto los instrumentos de planeamiento urbanístico de aplicación.

3. Los estudios de implantación contendrán los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las actividades y las instalaciones a implantar.

Entre estos, podrán contemplarse:

- a) Justificación de la necesidad o del emplazamiento.
- b) Estudio de impacto sobre la red de transportes, acceso rodado y aparcamiento.
- c) Estudio de impacto visual sobre el medio físico.
- d) Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
- e) Análisis de la incidencia urbanística y territorial y de la adecuación en el área de implantación.
- f) Estudio del abastecimiento de agua, así como recogida, eliminación y depuración de vertidos.

- g) Estudio y gestión del proyecto de obras.
 - h) Informe de Sostenibilidad Económica en el caso que la implantación de la actividad concreta comportara cesiones al Ayuntamiento de infraestructuras y servicios que requirieran el mantenimiento y conservación municipal, en los términos establecidos en el Artículo 76.
4. El Estudio de Implantación contendrá también justificación expresa del cumplimiento de los deberes del promotor en los términos del Artículo 147 de esta Ley.

Subsección 3ª. Instrumentos para actuaciones con fines específicos

Artículo 90. Ordenación pormenorizada de las actuaciones urbanísticas concertadas

1. La declaración de Actuación Urbanística Concertada posibilitará la tramitación inmediata por el procedimiento de urgencia del plan de ordenación detallada que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito en que se actúe de conformidad con la respectiva clasificación del suelo y el objeto de la actuación, y sin perjuicio de las eventuales compensaciones de aprovechamiento urbanístico que fuese preciso efectuar en determinadas clases de suelo de conformidad con lo establecido en esta Ley.
2. En el caso de que la Actuación Urbanística Concertada afecte a una actuación de transformación urbanística delimitada en la Estrategia de Ordenación del Concejo o mediante Plan de Ordenación Detallada en vigor, el instrumento que la desarrolle podrá variar los parámetros allí fijados sin necesidad de modificar previamente el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.
3. El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de la actuación urbanística concertada deberá contener:
 - a) Las determinaciones y documentación exigidas conforme la naturaleza del instrumento y del ámbito cuya ordenación pormenorizada se establece.
 - b) La programación de las actuaciones previstas incluidos el establecimiento de los plazos de ejecución, la estimación de su presupuesto y la identificación de los agentes responsables.
 - c) En el caso de actuaciones urbanísticas concertadas de carácter residencial, justificación de las tipologías de régimen elegidas y su proporción en relación con el déficit en materia residencial que se pretende paliar.
 - d) En el caso de actuaciones urbanísticas concertadas destinadas a usos no residenciales, características de las actividades a implantar y efectos previstos sobre el déficit original identificado.
4. En caso de que la actuación urbanística concertada tenga carácter integrado en los términos del artículo 26 de esta Ley, el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca su ordenación pormenorizada incluirá medidas que impulsen al mismo tiempo todas las dimensiones de la sostenibilidad mediante la coordinación horizontal e intersectorial, la coordinación vertical de los distintos niveles competenciales existentes y la coherencia entre los objetivos que se propongan y

los comprometidos a nivel europeo, nacional y supramunicipal.

Estas medidas deberán enmarcarse convenientemente en una estrategia global y unitaria del territorio con el que el tejido urbano mantenga relaciones de mutua influencia.

Artículo 91. Ordenación pormenorizada de las áreas con destino a vivienda sujeta a algún régimen de protección

1. La ordenación pormenorizada de las áreas con destino a vivienda sujeta a algún régimen de protección se llevará a cabo mediante Plan de Ordenación Detallada de Actuaciones de Transformación Urbanística en los términos del Artículo 86 de esta Ley.
2. Este instrumento tendrá la doble naturaleza de instrumento de ordenación pormenorizada y de modificación del instrumento de planeamiento urbanístico que estableciera los parámetros de la actuación de transformación urbanística que se ordena.

Se podrá modificar, entre otros parámetros, la edificabilidad, siempre que así se haya acordado previamente mediante convenio en los términos del Artículo 107 de esta Ley. Este incremento no podrá ser de más del 20% de la edificabilidad inicialmente prevista.

3. La totalidad de las viviendas resultantes deberán destinarse a vivienda sujeta a algún régimen de protección incluyendo el alquiler asequible. Al menos el 60% se dedicará a viviendas de protección pública, pudiendo el 40% restante destinarse a alquiler asequible.
4. Cuando la memoria de viabilidad económica así lo justifique, el promotor podrá materializar el 100% del aprovechamiento siempre que destine al menos el 10% de las viviendas de protección pública de régimen especial o alquiler destinado a los colectivos recogidos en el Artículo 72 del y así se hubiera acordado previamente mediante convenio.

SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS CONEXOS

Artículo 92. Catálogos Urbanísticos

1. Los catálogos urbanísticos formularán, diferenciada y separadamente, las políticas públicas de conservación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios naturales de interés público relevante, así como de los elementos que por su relación con el dominio público deban ser conservados o recuperados, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial, con información suficiente de su situación física y jurídica, expresión de los tipos de intervención posible, y grado de protección a que estén sujetos.

A tales efectos, los elementos que se incluyan en los catálogos se clasificarán en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental. Salvo que el ~~planeamiento~~ catálogo señale lo contrario, se entenderá afectada a la protección que dispense el catálogo toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

2. El tratamiento específico que se dispense a los bienes y espacios incluidos en los catálogos urbanísticos será acorde con la legislación sectorial específica cuando estén sujetos a medidas

dictadas al amparo de dicha legislación. Dicho tratamiento impedirá, en el entorno delimitado de dichos bienes, espacios o elementos, la realización de construcciones o instalaciones que los deterioren o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración, en su caso, con el resto de la trama urbana.

3. Cuando la catalogación de un elemento conlleve el mantenimiento del volumen y edificabilidad preexistentes no tendrá la consideración de vinculación singular a los efectos previstos en la letra b) del artículo 48 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, quedando sometido, en todo caso, al régimen establecido en la letra a) del citado artículo.
4. El catálogo urbanístico tendrá naturaleza de plan de ordenación detallada sectorial y será vinculante para el resto de instrumentos de planeamiento urbanístico, que no podrán alterar la condición urbanística de los bienes, espacios o elementos en él incluidos. En caso de contradicción entre las determinaciones del catálogo urbanístico y las de los instrumentos de planeamiento urbanístico, prevalecerán las del catálogo.
5. Los catálogos urbanísticos constarán de los siguientes documentos: memoria y demás estudios complementarios, planos de información, ficha de cada elemento catalogado, planos de situación y normativa de aplicación, diferenciada para cada grado o nivel de protección.

CAPÍTULO III. ELABORACIÓN Y TRÁMITE DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Subsección 1ª Disposiciones generales

Artículo 93. Competencia para la formulación de instrumentos de planeamiento urbanístico

1. Con carácter general, corresponde a los Ayuntamientos elaborar sus respectivos instrumentos de planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto para la iniciativa privada en esta Ley.

El Principado podrá asumir dicha competencia si se dan los supuestos previstos en el Artículo 120.

2. El Principado de Asturias podrá formular instrumentos de planeamiento urbanístico en ejercicio de sus competencias urbanísticas o sectoriales.
3. Los órganos competentes para la formulación de instrumentos de planeamiento urbanístico podrán encargar su elaboración a los técnicos de la propia Administración o encomendarla a facultativos competentes al servicio de la Administración que lo promueva o contratados por ella, ya se trate de entidades públicas o de particulares.

Artículo 94. Competencia para la aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico

1. La Estrategia de Ordenación del Concejo será aprobada inicialmente por el Ayuntamiento,

correspondiendo su aprobación definitiva a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, salvo que esta competencia se encuentre delegada en el Ayuntamiento conforme al Artículo 18 de esta Ley.

2. Los planes de ordenación detallada, estudios de implantación y catálogos urbanísticos serán aprobados inicial y definitivamente por el Ayuntamiento previo informe vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. El plazo máximo para la emisión de este informe será de dos meses.
3. Los estudios de detalle serán aprobados inicial y definitivamente por el Ayuntamiento sin necesidad de informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.
4. Los instrumentos que desarrollen actuaciones urbanísticas concertadas o áreas con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección serán aprobados inicial y definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

Artículo 95. Elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico

1. Los organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico y facilitarán a los encargados de su redacción los documentos e información necesaria. Si es preciso para la obtención de datos, se podrán llevar a cabo ocupaciones temporales de bienes privados, con arreglo a la legislación general en materia de expropiación forzosa.
2. La documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento urbanístico se elaborará según las normas dispuestas en las correspondientes instrucciones técnicas de planeamiento de modo que se asegure su correcta incorporación al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.
3. La documentación de los instrumentos de planeamiento urbanístico se remitirá a las administraciones en soporte digital.

Artículo 96. Excepciones al silencio administrativo positivo

1. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo si el instrumento de planeamiento urbanístico no contuviere los documentos esenciales y determinaciones normativas establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de instrumento de que se trate.
2. Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si el instrumento de planeamiento urbanístico contuviere determinaciones contrarias a la ley o a instrumentos de ordenación territorial o planeamiento urbanístico de jerarquía superior o cuando la aprobación esté sometida a requisitos especiales, legal o reglamentariamente establecidos.

Subsección 2ª Actos preparatorios

Artículo 97. Suspensión del otorgamiento de licencias

1. De acuerdo con los principios de necesidad y proporcionalidad, los Ayuntamientos podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias en áreas concretas y, en su caso, para usos determinados, con el fin de estudiar la formulación, revisión o modificación de instrumentos de planeamiento urbanístico de cualquier clase. Dicho acuerdo deberá publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, página web oficial del Ayuntamiento y tablones o edictos correspondientes.

Cuando los nuevos usos que se pretendan evitar no requieran el otorgamiento de licencia, se entenderán suspendidas las determinaciones de la ordenación urbanística que les dan cobertura, por lo que no surtirán efecto las declaraciones responsables presentadas con posterioridad al acuerdo de suspensión.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico determinará, por sí solo, la suspensión en aquellas áreas del ámbito territorial objeto del instrumento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

La suspensión no afectará a los proyectos que sean compatibles simultáneamente con la ordenación urbanística en vigor y con la modificación que se pretende introducir siempre que ésta ya haya sido aprobada inicialmente.

3. La suspensión a que se refiere el apartado 1 se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año.

Si dentro de dicho plazo se hubiera acordado la aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente una vez transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar la formulación, revisión o modificación del instrumento.

Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo de un año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá la duración máxima de un año.

4. Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.
5. En cualquier caso, la suspensión quedará levantada con la aprobación definitiva y entrada en vigor del nuevo instrumento.
6. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cinco años con idéntica finalidad.
7. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales, si se comprueba que el proyecto para el que se solicitó la licencia se ajustaba al

planeamiento vigente en el momento de la presentación de la solicitud y no resultara compatible con el aplicable tras el levantamiento de la suspensión, sin perjuicio de otras responsabilidades a que pudiere haber lugar.

SECCIÓN 2ª. FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Subsección 1ª. Estrategia de Ordenación del Concejo

Artículo 98. Actos previos

1. La iniciativa para la formulación de la Estrategia de Ordenación del Concejo corresponde al Ayuntamiento.
2. Se llevará a cabo un proceso de participación ciudadana previa en los términos del Artículo 28 de esta Ley, por un periodo mínimo de un mes.
3. A partir de las conclusiones del proceso participativo al que se refiere el apartado anterior se redactará el documento de prioridades, que señalará los objetivos de la nueva ordenación estructural e incorporará distintas alternativas para su consecución.

Este documento de prioridades tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de la tramitación ambiental.

4. El Ayuntamiento acordará el sometimiento del documento de prioridades a trámite de información pública previa por el plazo de un mes o el superior que resulte de la legislación reguladora de la tramitación ambiental.

La apertura del trámite de información pública previa deberá publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, páginas web oficiales de las administraciones, tableros pertinentes o edictos correspondientes.

Artículo 99. Aprobación inicial

1. Una vez formulada la Estrategia de Ordenación del Concejo a partir del resultado de los trámites anteriores, el Ayuntamiento la aprobará inicialmente y acordará su sometimiento a información pública.

El documento aprobado inicialmente tendrá la consideración de versión inicial del plan a los efectos de la tramitación ambiental.

2. La información pública tendrá una duración mínima de un mes o el superior que resulte de la legislación reguladora de la tramitación ambiental.

La apertura del trámite de información pública deberá publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, páginas web oficiales de las administraciones, tableros pertinentes o edictos correspondientes.

3. De forma simultánea a la información pública, se realizarán los trámites de audiencia y de solicitud

de informes preceptivos conforme a la normativa sectorial. Respecto a los informes sectoriales se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) La solicitud de informes sectoriales autonómicos se realizará conforme a lo dispuesto en el Artículo 21 de esta Ley.
- b) Los informes sectoriales estatales deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora, aplicándose, en caso de incumplimiento del plazo, lo previsto en la misma.

Si la normativa reguladora no establece el plazo o las consecuencias de su incumplimiento, se entenderá que el informe deberá remitirse al Ayuntamiento en un plazo máximo de tres meses desde su solicitud, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento.

Si el Ayuntamiento no tuviera los elementos de juicio suficientes, ya sea porque no se hubiesen recibido los informes o porque, habiéndose recibido, resultasen insuficientes para decidir, podrá requerir personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior al competente para la emisión de informe para que, en el plazo de diez días hábiles desde la recepción del requerimiento, ordenase al órgano competente la entrega de del correspondiente informe en un plazo de diez días hábiles desde la orden, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora.

Artículo 100. Aprobación provisional

1. Finalizado el trámite de información pública y recibidos los informes sectoriales, el Ayuntamiento resolverá las alegaciones recibidas e introducirá en la estrategia las modificaciones correspondientes.

Cuando dichas modificaciones afecten sustancialmente a la ordenación, deberá repetirse el trámite de información pública.

Si las modificaciones introducidas afectan a aquellos aspectos sobre los que se pronunció un informe sectorial ya emitido, deberá solicitarse nuevamente dicho informe.

2. Si la administración actuante es un Ayuntamiento que tiene delegada la competencia de aprobación definitiva según lo dispuesto en el Artículo 18 de esta Ley:
 - a) Acordará la aprobación provisional del documento modificado.
 - b) Elevará el expediente al órgano ambiental para la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica
 - c) Solicitará los informes sectoriales que, conforme a la normativa sectorial, deban emitirse con carácter previo a la aprobación definitiva.
 - d) Elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para que emita su informe preceptivo:
 - i. Este informe será vinculante en lo que se refiera a la legalidad de la Estrategia y a la tutela

de intereses supramunicipales.

- ii. Si el informe de la Comisión se pronuncia favorablemente sobre el conjunto de la Estrategia, podrá continuar su tramitación, sin perjuicio, en su caso, de la obligación del Ayuntamiento de introducir las modificaciones requeridas antes de decidir sobre la aprobación definitiva.
 - iii. Si el pronunciamiento de la Comisión fuera desfavorable, el Ayuntamiento deberá subsanar las deficiencias advertidas y solicitar un nuevo informe.
 - iv. El informe se entenderá otorgado favorablemente si no se notifica al Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.
3. Si la administración actuante es un Ayuntamiento que no tiene delegada la competencia de aprobación definitiva según lo dispuesto en el Artículo 18 de esta Ley:
- a) Acordará la aprobación provisional del documento modificado.
 - b) Elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias:
 - i. La Comisión podrá devolver la Estrategia al Ayuntamiento para que subsane eventuales deficiencias formales.
 - ii. Si el documento recibido no presenta deficiencias formales, remitirá el expediente al órgano ambiental para la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica y solicitará los informes sectoriales que, conforme a la normativa sectorial, deban emitirse con carácter previo a la aprobación definitiva.

Artículo 101. Aprobación definitiva

1. Si la administración actuante es un Ayuntamiento que tiene delegada la competencia de aprobación definitiva según lo dispuesto en el Artículo 18 de esta Ley:
 - a) El Ayuntamiento acordará la aprobación definitiva en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de informe favorable o, en su caso, desde el momento en que expira el plazo de tres meses para la emisión del mismo.
 - b) La aprobación definitiva no podrá entenderse producida por silencio administrativo en ningún caso.
 - c) La aprobación definitiva sin el informe preceptivo de la CUOTA o sin haber seguido los condicionantes en él dispuestos será causa de nulidad.

En este caso, el Consejo de Gobierno iniciará los trámites para declarar la anulación de dicha aprobación y acordará la revocación de la delegación de la competencia de aprobación definitiva, previa audiencia del Ayuntamiento afectado.

2. Si la administración actuante es un Ayuntamiento que no tiene delegada la competencia de aprobación definitiva según lo dispuesto en el Artículo 18 de esta Ley, la Comisión resolverá una vez recibidos los informes sectoriales y publicada la Declaración Ambiental Estratégica:
 - a) Acordará la aprobación de la Estrategia de Ordenación del Concejo.
 - b) Si el documento presentare deficiencias, la Comisión devolverá el expediente al Ayuntamiento acompañado de informe en el que se detallen los aspectos a subsanar y el plazo para su subsanación, que en todo caso será menor de cuatro meses. Una vez modificado el documento en este sentido, el Ayuntamiento deberá elevarlo de nuevo a la Comisión para su aprobación definitiva.
 - c) La Comisión sólo podrá obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o de tutela de intereses supramunicipales en relación con los cuales haya asumido competencias el Principado de Asturias.
 - d) Se entenderá producida la aprobación definitiva si la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias no ha notificado su resolución al Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde la recepción de la Declaración Ambiental Estratégica y los informes sectoriales preceptivos.
3. El Ayuntamiento remitirá diligenciado el documento aprobado definitivamente a la Comisión para su incorporación en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

Subsección 2ª. Instrumentos de ordenación pormenorizada

Artículo 102. Planes de ordenación detallada

1. La iniciativa para la formulación de los planes de ordenación detallada corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 105 de esta Ley a propósito de los instrumentos de planeamiento de iniciativa privada.
2. La tramitación de los planes de ordenación detallada se ajustará al procedimiento establecido para la Estrategia de Ordenación del Concejo con las particularidades que se señalan en este artículo:
 - a) La realización de un proceso de participación ciudadana previo al inicio de la redacción del documento será voluntaria.
 - b) El trámite de información pública previa no será preceptivo.
 - c) La solicitud de informes sectoriales se llevará a cabo por la administración actuante, normalmente el Ayuntamiento.
 - d) No será necesario aprobar provisionalmente el documento si el documento aprobado inicialmente no sufriera ningún cambio derivado de los trámites de información pública, audiencia y solicitud de informes sectoriales.
 - e) La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Principado de Asturias.

Este informe será vinculante a efectos de supervisión de la legalidad de la ordenación urbanística informada y corrección del procedimiento seguido.

- f) El informe se entenderá otorgado favorablemente si no se notifica al Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde la entrada del expediente en el registro de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

Artículo 103. Estudios de detalle

1. La iniciativa para la formulación de los estudios de detalle podrá ser pública o privada.
2. Dado su carácter derivado, los estudios de detalle no estarán sujetos a trámite ambiental.

En caso de que el instrumento de planeamiento urbanístico del que deriven no hubiera sido sometido a tramitación ambiental, se elevará consulta al órgano ambiental, que decidirá de forma particularizada.

3. La tramitación de los estudios de detalle se ajustará al procedimiento establecido para los planes de ordenación detallada con las particularidades que se señalan en este artículo:
 - a) El trámite de información pública será de 20 días naturales.
 - b) La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento sin necesidad de previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Principado de Asturias, por lo que tampoco procede aprobación provisional.

Artículo 104. Estudios de Implantación

1. La iniciativa para la formulación de los estudios de implantación corresponde, con carácter general, a los promotores de la actividad a implantar.
2. La tramitación se ajustará a lo previsto para los planes de ordenación detallada.
3. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Principado de Asturias que tendrá carácter vinculante en los términos previstos para la Estrategia de Ordenación del Concejo.

Artículo 105. Tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico por iniciativa privada

1. Se podrán tramitar por iniciativa privada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico de ordenación pormenorizada:
 - a) Planes de ordenación detallada de actuaciones de transformación urbanística.
 - b) Estudios de detalle.
 - c) Estudios de implantación.
2. El promotor del plan deberá presentar en el Ayuntamiento toda la documentación requerida para el instrumento de que se trate en cada caso. A su tramitación se aplicarán las reglas de ese tipo de

instrumento, con las especificidades reguladas en el este artículo.

3. Recibida la documentación el Ayuntamiento procederá como sigue:
 - a) En el caso de planes de ordenación detallada y estudios de implantación:
 - i. Iniciará la tramitación del expediente en el plazo de un mes desde la entrada de la documentación necesaria en el registro municipal. En caso de considerarse que la documentación está incompleta o es defectuosa, o no se considera pertinente su tramitación, deberá rechazarla de forma expresa y motivada. Transcurrido el plazo sin respuesta, el solicitante podrá dirigirse al órgano ambiental para que este inicie de oficio el trámite.
 - ii. El Ayuntamiento deberá otorgar o denegar la aprobación inicial en el plazo de dos meses desde la entrada de la documentación completa en el registro municipal, incluido el correspondiente documento ambiental. En caso de considerarse que la documentación está incompleta o es defectuosa, deberá rechazarla de forma expresa y motivada. Transcurrido el plazo sin respuesta, se entenderá producida la aprobación inicial por silencio administrativo y el solicitante podrá promover el trámite de información pública.
 - b) En el caso de los estudios de detalle, deberá otorgar o denegar la aprobación inicial en el plazo de un mes desde la entrada de la documentación completa en el registro municipal. En caso de considerarse que la documentación está incompleta o es defectuosa, o no se considera pertinente su tramitación, deberá rechazarla de forma expresa y motivada. Transcurrido el plazo sin respuesta, se entenderá producida por silencio administrativo y el solicitante podrá promover el trámite de información pública.
4. Producida la aprobación inicial de forma expresa o por silencio, el Ayuntamiento someterá el instrumento de planeamiento urbanístico a información pública por el plazo previsto en cada caso. Si el Ayuntamiento no lo hace, el solicitante podrá promover la información pública con arreglo a las siguientes determinaciones:
 - a) Los promotores del plan publicarán el anuncio de la información pública en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, con el contenido que se establezca reglamentariamente, y remitirán copia al registro municipal.
 - b) Los interesados podrán consultar la documentación en el Ayuntamiento, que deberá tomar las medidas necesarias para facilitarla.
 - c) Las alegaciones se presentarán en el Ayuntamiento, que, al término del plazo, remitirá al promotor una copia certificada de las que se hayan presentado.
5. Una vez concluida la información pública y recibido, cuando sea necesario, el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, o transcurrido el plazo de que dispone ésta para notificar dicho informe, el Ayuntamiento tendrá un plazo de dos meses para dictar acuerdo de aprobación definitiva, que se reducirá a un mes en los estudios de detalle, transcurrido el cual los respectivos instrumentos se entenderán aprobados por silencio

administrativo y se procederá a su publicación.

6. En ningún caso podrán entenderse aprobados por silencio administrativo planes que incumplan la normativa urbanística o lo dispuesto en instrumentos a los que estén vinculados.

Subsección 3ª. Actuaciones urbanísticas concertadas

Artículo 106. Tramitación de actuaciones urbanísticas concertadas

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que establezcan la ordenación pormenorizada de las actuaciones urbanísticas concertadas se aplicará la tramitación de urgencia.
2. Serán aprobados inicialmente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, a la que corresponderá también la aprobación definitiva, previos los trámites de información pública y audiencia a las entidades locales afectadas por un plazo de veinte días.

Subsección 4ª. Áreas con destino a vivienda sujeta a algún régimen de protección

Artículo 107. Actuaciones previas

1. El procedimiento se iniciará a instancias de los particulares, que podrán presentar ante el Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo propuesta para su consideración, siempre que los suelos reúnan los requisitos señalados en el Artículo 25 de este texto refundido.

El solicitante deberá acreditar la propiedad del 100% de los terrenos o aportar acuerdo unánime de los propietarios afectados por la actuación urbanizadora para la aplicación del procedimiento conjunto.

2. La propuesta deberá contemplar:
 - a) Modificación de los parámetros urbanísticos generales de la actuación de transformación urbanística a la que se refiera la propuesta, indicando al menos:
 - i. Edificabilidad.
 - ii. Incremento sobre la edificabilidad prevista inicialmente.
 - iii. Número de viviendas protegidas a realizar.
 - iv. Porcentajes de suelo destinados a cada categoría de viviendas protegidas.
 - v. Precios máximos de venta de cada categoría de viviendas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.
 - vi. Tipologías de vivienda previstas, con diversidad en cuanto a tamaños.
 - b) Esquema general de las redes de viario público y servicios urbanos, existentes y previstos.
 - c) Esquema general de los sistemas de zonas verdes, espacios libres y equipamientos.

- d) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y edificación.
 - e) Compromisos que asumiría de aceptar la Administración su propuesta, que se referirán como mínimo a garantizar la ejecución de la urbanización y la edificación en unos determinados plazos.
 - f) Garantías para al cumplimiento de dichos compromisos, especialmente, referidos a la ejecución de la urbanización y la edificación en los plazos determinados.
3. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Consejería competente en materia de vivienda, y el Ayuntamiento resolverán sobre la idoneidad de la operación en el plazo de dos meses desde la presentación completa de la documentación en el respectivo registro. Si ambos informes no son favorables, se desestimará la propuesta. En caso de transcurrir el plazo máximo, podrá entenderse desestimada la propuesta, sin perjuicio de que ambas administraciones estén obligadas a resolver en todo caso
- En el supuesto de que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o el Ayuntamiento establecieran condiciones a la propuesta, se dará trámite de audiencia al solicitante por un plazo de quince días.
4. Si la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo declara la idoneidad de la propuesta de ordenación, remitirá al Ayuntamiento una propuesta de convenio entre la Administración del Principado de Asturias y la corporación local sobre la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento en el plazo de veinte días, transcurrido el cual podrá entenderse que el Ayuntamiento no tiene intención de suscribir el convenio; si el pronunciamiento fuese expreso podrá limitarse a comunicar que el Ayuntamiento no ha declarado idónea la propuesta y que, por tanto, no desea suscribir el convenio. Ambas circunstancias habilitan a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para declarar la caducidad del procedimiento, previa advertencia a la entidad local.
5. El Consejo de Gobierno autorizará, en su caso, la firma del convenio. En el mismo acto, declarará asimismo el interés de la operación para la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.
6. El convenio suscrito entre la Administración del Principado de Asturias, el Ayuntamiento y quien proponga la actuación recogerá, al menos, los siguientes extremos:
- a) La condición de Administración urbanística actuante de la Administración del Principado de Asturias.
 - b) Plazos máximos para la ejecución de la urbanización y la edificación.
 - c) Precios de venta de las viviendas protegidas conforme a lo dispuesto en la normativa específica.
 - d) Régimen de penalizaciones por incumplimiento de los plazos previstos por causas imputables

al promotor, proporcional al previsto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas en los supuestos de demoras en la ejecución.

- e) Los que resulten de las condiciones a que se refiere el apartado 4 de este artículo.
- f) Cualesquiera otros que se consideren oportunos por ambas Administraciones para el mejor desarrollo de la actuación.

Artículo 108. Tramitación del plan de ordenación detallada, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización

1. Una vez suscrito el convenio, el promotor presentará el plan de ordenación detallada para el inicio de la tramitación del expediente, conforme lo dispuesto en el Artículo 102 de esta Ley y la legislación ambiental vigente ante el Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde la firma del convenio. Transcurrido dicho sin registrar la citada documentación, se dará el convenio por desistido.
2. Una vez resuelto el trámite ambiental y recibido el Informe Ambiental Estratégico, el promotor presentará la documentación de plan de ordenación detallada junto con el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes desde la publicación del Informe Ambiental Estratégico.
3. En un plazo de dos meses desde el registro de la documentación, el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación inicial del plan de ordenación detallada, del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización y remitirá el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, quién someterá los documentos aprobados inicialmente a información pública por un plazo de veinte días que se anunciará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, páginas web oficiales de las administraciones, tabloneros pertinentes o edictos correspondientes.

Si el Ayuntamiento no resolviera en plazo, el promotor podrá solicitar a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias que resuelva sobre la aprobación inicial del plan de ordenación detallada, del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización. En este supuesto, la Comisión requerirá el expediente completo al Ayuntamiento y dispondrá de dos meses desde la recepción de la documentación para pronunciarse sobre dicha aprobación inicial.

4. Finalizado el periodo de información pública e introducidas las modificaciones que se consideren necesarias para atender al resultado de dicho trámite, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias dispondrá de un plazo de dos meses para resolver sobre la aprobación definitiva del plan de ordenación detallada y notificarla al Ayuntamiento.

Si la Comisión no pudiere resolver en dicho plazo por causas justificadas, con anterioridad a la finalización del mismo deberá solicitar la suspensión del procedimiento de forma motivada al Consejo de Gobierno indicando el plazo máximo de la suspensión, que no podrá superar el plazo inicial.

5. Cuando existan alegaciones al proyecto de reparcelación o al proyecto de urbanización, la

Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias remitirá al Ayuntamiento, junto a la notificación de la aprobación definitiva del plan de ordenación detallada, el expediente completo de los mismos para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de dos meses.

No obstante, cuando la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias certifique en el acuerdo definitivo del plan de ordenación detallada que el proyecto de reparcelación o el proyecto de urbanización no han sido objeto de alegación alguna, se entenderán aprobados definitivamente sin necesidad de pronunciamiento expreso del Ayuntamiento.

Subsección 5ª. Catálogos urbanísticos

Artículo 109. Tramitación de los catálogos urbanísticos

1. La iniciativa para la formulación de los catálogos urbanísticos corresponde al Ayuntamiento.
2. La tramitación de los catálogos urbanísticos se ajustará al procedimiento establecido para los planes de ordenación detallada con las particularidades que se señalan en este artículo:
 - a) La aprobación inicial de los Catálogos urbanísticos determinará la aplicación provisional del régimen de protección previsto en la legislación sectorial protectora del patrimonio cultural y en el propio Catálogo para los bienes y demás elementos que sean objeto de catalogación y sus entornos. Esta protección provisional tendrá una duración máxima de dos años.
 - b) La información pública tendrá una duración mínima de un mes o el superior que resulte de la legislación reguladora de la tramitación ambiental.
 - c) La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Principado de Asturias, que será vinculante en los términos previstos para la Estrategia de Ordenación del Concejo.
 - d) El informe se entenderá otorgado favorablemente si no se notifica al Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde la entrada del expediente completo en el registro de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.
3. En el caso de Ayuntamientos sin catálogo en vigor, la Consejería competente materia de protección del patrimonio podrá iniciar de oficio su elaboración si el Ayuntamiento no la hubiere iniciado en un plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Estrategia de Ordenación del Concejo. En este supuesto, dicha Consejería tendrá la consideración de administración actuante en sustitución del Ayuntamiento.

SECCIÓN 3ª. EFICACIA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 110. Publicación

1. Se publicarán en el Boletín Oficial del Principado de Asturias los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las ordenanzas en ellos

contenidas, a instancia de la Administración que haya procedido a su aprobación definitiva.

La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

2. Cuando el instrumento de planeamiento urbanístico haya resultado aprobado por silencio administrativo, la Administración competente para su aprobación definitiva deberá ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, con el contenido y alcance previstos en el apartado anterior.

En el caso de planeamiento de iniciativa privada, y sin perjuicio de lo anterior, los promotores del instrumento podrán instar su publicación a la administración competente para su aprobación definitiva. Si ésta no lo hiciere en el plazo de un mes, los promotores podrán instar la publicación a la CUOTA.

Artículo 111. Ejecutividad

Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán ejecutivos a partir del día siguiente de su publicación, salvo que el acuerdo de aprobación definitiva establezca un plazo superior.

Artículo 112. Declaración de utilidad pública

1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como la delimitación de actuaciones a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad pública de las obras necesarias para su ejecución y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, de acuerdo con la normativa aplicable.
2. En los instrumentos de planeamiento urbanístico se estimarán comprendidos, a los efectos expropiatorios, además de las superficies que hubieran de ser materialmente ocupadas por las obras previstas, todas las que fueran necesarias para asegurar el pleno valor y rendimiento de aquéllas, aun cuando no estuvieran dentro del mismo ámbito.
3. Serán expropiables los terrenos y edificios destinados en los instrumentos de planeamiento urbanístico a dotaciones urbanísticas públicas tal y como se definen en el Artículo 72 de esta Ley.

Artículo 113. Obligatoriedad

1. Los particulares y las Administraciones públicas quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbanística contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados con arreglo a la misma.
2. La entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento urbanístico determinará la vinculación de los terrenos, las edificaciones y las construcciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
3. En caso de discrepancias entre los distintos documentos que recojan las determinaciones de los

instrumentos de planeamiento se estará a lo dispuesto en el propio instrumento y, en su defecto, prevalecerá la ordenación contenida en las ordenanzas urbanísticas.

4. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las que se concedieren con independencia de ellos.

Artículo 114. Usos y obras provisionales

1. Sin perjuicio de la obligatoriedad de los instrumentos de planeamiento urbanístico, si no hubieren de dificultar su ejecución y con carácter excepcional, podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional.

Los usos u obras se someterán a las condiciones concretas fijadas en la autorización y a un plazo preclusivo, de modo que los usos u obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización, cuando se cumpla el plazo y lo acuerde el Ayuntamiento.

2. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria.
3. Lo dispuesto en este artículo podrá aplicarse también cuando esté suspendido el otorgamiento de licencias.

Artículo 115. Construcciones e instalaciones fuera de ordenación

1. La entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento urbanístico determinará automáticamente la declaración en situación de fuera de ordenación de, al menos, las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas ilegalmente y aquellas otras erigidas de forma legal con anterioridad a su aprobación que resultaren localizadas en suelos para los que la nueva ordenación prevea su destino público, en los términos que disponga el propio instrumento.

Los instrumentos de planeamiento urbanísticos podrán de forma justificada ampliar los supuestos de fuera de ordenación señalados en el punto anterior.

2. En las construcciones e instalaciones fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las reparaciones precisas que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

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

El instrumento de planeamiento urbanístico podrá disponer que este régimen se aplique únicamente a los edificios calificados expresamente como fuera de ordenación.

3. También se considerarán como fuera de ordenación las construcciones e instalaciones disconformes con la ordenación urbanística respecto de las cuales la Administración no pueda adoptar, por haber transcurrido los plazos legales, ninguna medida de protección y restablecimiento

de la legalidad urbanística.

En este caso se aplicará, sin excepción alguna, la prohibición de realizar cualquier obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación.

4. Las disposiciones transitorias del instrumento de planeamiento urbanístico deberán contener las previsiones oportunas para resolver todas las cuestiones que las determinaciones urbanísticas planteen en relación con las preexistentes, y de acuerdo con este artículo.

SECCIÓN 4ª. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 116. Vigencia

Los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión.

Artículo 117. Revisión de la Estrategia de Ordenación del Concejo

1. Se entiende por revisión el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento mediante la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter social, económico o ambiental que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural, por el agotamiento de su capacidad o por incumplimiento de los indicadores en los términos previstos en la propia Estrategia.
2. La revisión podrá afectar a la totalidad del territorio municipal o limitarse a parte.
3. Tendrán consideración de revisión las siguientes alteraciones parciales de la ordenación estructural:
 - a) La clasificación como suelo urbano de terrenos que hasta ese momento estén clasificados como suelo rural de especial protección o de costas.
 - b) La delimitación de actuaciones de transformación urbanística que supongan un incremento del 5% de la producción de vivienda prevista en la Estrategia o posibiliten la implantación de usos o actividades con repercusión significativa sobre la ordenación estructural.
 - c) La delimitación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización tendrá consideración de revisión de Estrategia excepto en los supuestos contemplados en el Artículo 86 de esta Ley.
4. Toda alteración de la ordenación estructural no contemplada en los apartados anteriores se considera modificación, aunque lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.
5. La Estrategia se revisará cuando así lo decida la Administración competente para su elaboración o cuando se produzcan los supuestos que se prevean reglamentariamente o en el propio instrumento. Su tramitación se ajustará al mismo procedimiento aplicable a su elaboración.

Artículo 118. Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los instrumentos de planeamiento urbanístico se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.
2. Cuando la modificación incremente la superficie construida residencial, su aprobación requerirá la previsión de las dotaciones urbanísticas necesarias para el correspondiente incremento poblacional.

Artículo 119. Corrección de errores

La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación de instrumento de planeamiento y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 120. Suspensión de los instrumentos de planeamiento urbanístico

1. Cuando la aplicación de un instrumento de planeamiento urbanístico o su ausencia afecte a intereses supramunicipales o al ejercicio de competencias autonómicas, el Consejo de Gobierno podrá requerir a un Ayuntamiento, de forma motivada y previa audiencia al mismo, para que inicie la elaboración, revisión o modificación del instrumento, acordando lo procedente en cuanto a la redacción y señalando un plazo para su aprobación.

En caso de que el Ayuntamiento no cumpliera el plazo señalado, el Principado podrá, previo acuerdo del Consejo de Gobierno, elaborar y aprobar el instrumento en sustitución del Ayuntamiento.

2. De manera excepcional, en ese mismo supuesto, el Consejo de Gobierno podrá, previa audiencia de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias y de la entidad local afectada, suspender en todo o en parte la vigencia del instrumento de planeamiento de que se trate para que se proceda a la revisión, señalando un plazo para ello.
3. Si se incumple el plazo fijado, el Consejo de Gobierno podrá disponer la formulación del instrumento con el contenido que se estime adecuado.
4. Los gastos de elaboración serán sufragados por el Ayuntamiento afectado, salvo circunstancias especiales debidamente justificadas.
5. En tanto no se apruebe el instrumento revisado, la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio aprobará unas normas provisionales en el plazo máximo de un año a partir del acuerdo de suspensión.

TÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES

Artículo 121. Ordenación urbanística y derecho de propiedad

1. La utilización del suelo, subsuelo y vuelo y, en especial, su urbanización y edificación, estarán sujetas a los límites y al cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, a fin de asegurar su coherencia con la utilidad pública y función social de la propiedad y garantizar el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas, en coordinación con la legislación sectorial.
2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto en las leyes o instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en la legislación y en la ordenación territorial o urbanística no confiere a los propietarios ningún derecho a exigir indemnización por implicar simples límites y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística, salvo en los supuestos previstos en las leyes.
4. El reconocimiento por un instrumento de ordenación territorial o planeamiento urbanístico de usos y edificabilidades preexistentes lícitamente realizadas no tiene en ningún caso la consideración de limitación o vinculación singular en los términos establecidos en la legislación básica estatal vigente.
5. Los afectados por la nueva ordenación tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de dicha ordenación, en los términos previstos en esta Ley.

Artículo 122. Subrogación real

La transmisión de fincas y construcciones no modificará la situación de su titular respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos y en los compromisos que éste hubiera contraído con la administración competente o con las entidades urbanísticas colaboradoras, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

Artículo 123. Derechos y deberes comunes a todos los propietarios

1. En el marco de los derechos y deberes regulados en la normativa básica en materia de suelo y sin perjuicio del régimen aplicable a cada predio, el titular tendrá derecho, en todo caso, a:
 - a) El uso, disfrute y explotación normal del bien en función de sus características y destino compatible con la ordenación territorial y urbanística.
 - b) A solicitar, con carácter excepcional, autorización para la realización de obras y el desarrollo

de usos provisionales y a reserva del desmantelamiento y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal o cuando se promueva la transformación urbanística del ámbito, sin derecho a indemnización.

- c) A solicitar y obtener información urbanística.
 - d) A disponer de su propiedad, siempre que esta facultad no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en esta Ley.
2. Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen la ordenación territorial y urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.
3. Los propietarios de todo tipo de suelo, edificaciones, construcciones e instalaciones tienen los siguientes deberes:
- a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje, sin realizar actuaciones que contaminen el agua, el aire, el suelo o subsuelo o que sean contrarias a la legislación vigente.
 - b) Contribuir a la promoción de la accesibilidad universal en los términos dispuestos en esta Ley y en la normativa sectorial de aplicación.
 - c) Respetar y hacer un uso racional de los bienes de dominio público y de los servicios urbanos.
 - d) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística, dentro del plazo previsto en ellos, y cumplir los requisitos y condiciones administrativas y técnicas para la ejecución de las edificaciones y el ejercicio de las actividades.
 - e) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y no desarrollar actuaciones prohibidas por la legislación.

CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 124. Régimen urbanístico

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo del suelo será el establecido en el marco de la legislación estatal y de acuerdo con ella, en la presente Ley y en los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico, en función de la clasificación y la calificación urbanística de los predios y de su posible integración en una actuación de transformación urbanística.

Artículo 125. Clases de suelo

1. Esta Ley establece tres clases de suelo:
- a) Suelo Urbano
 - b) Núcleo Rural
 - c) Suelo Rural

2. La Estrategia de Ordenación del Concejo clasificará la totalidad del territorio municipal en alguna de las tres clases de suelo.

SECCIÓN 1ª. SUELO URBANO

Artículo 126. Suelo urbano

Se encuentra en la situación de suelo urbano el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Los terrenos que cuenten con acceso rodado público y tengan instalados y operativos los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación y tratamiento de aguas, recogida y tratamiento de residuos, suministro de energía eléctrica y de telecomunicaciones, proporcionados mediante las correspondientes redes de interés general o pertenecientes a las comunidades de usuarios reguladas por la legislación sectorial de aguas, y con características adecuadas para servir a la edificación existente y a la permitida por la ordenación urbanística.

Los servicios construidos en ejecución de una actuación de transformación urbanística, las carreteras, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos y las vías de concentración parcelaria no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes, salvo cuando estén integrados en la malla urbana.

- b) Los terrenos que, aun careciendo de alguno de los servicios citados en el apartado anterior, estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación en al menos dos terceras partes de su superficie, según la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables y siempre que se encuentren integradas espacialmente en la malla urbana del asentamiento de población del que formen parte.
- c) Los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

Artículo 127. Categorías de suelo urbano

1. El suelo urbano se divide en suelo urbano consolidado y sujeto a actuaciones de transformación urbanística.
2. Constituyen suelo urbano consolidado los terrenos que reúnan la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 138 de esta Ley, así como aquellos que, careciendo de alguno de sus requisitos o precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de concesión de licencia.
3. Constituyen suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística aquellos terrenos en los que sean precisas actuaciones de renovación, reforma interior, nueva urbanización de terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación u obtención de dotaciones urbanísticas que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que la ordenación pormenorizada prevista sea sustancialmente diferente de la existente.

SECCIÓN 2ª. NÚCLEO RURAL

Artículo 128. Suelo de núcleo rural

1. Se encuentra en la situación de suelo de núcleo rural el que esté incluido por la Estrategia de Ordenación del Concejo en un ámbito delimitado como tal.
2. Los núcleos rurales son asentamientos consolidados de población en el medio rural, de carácter normalmente tradicional, y delimitados por la Estrategia de Ordenación del Concejo en función de características edificatorias, socioeconómicas o de otra índole que acrediten la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúa.
3. El hecho de que un asentamiento clasificado por la Estrategia de Ordenación del Concejo como núcleo rural, o algún terreno dentro del mismo, disponga o pase a disponer en un momento determinado, de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso a servicios de telefonía y telecomunicaciones u otros semejantes, para la satisfacción de las necesidades de su población, no implicará su conversión en suelo urbano ni obligará al Ayuntamiento a modificar la Estrategia de Ordenación del Concejo en tal sentido.
4. El suelo clasificado como núcleo rural tendrá la condición de suelo urbanizado a los efectos de aplicación de las determinaciones de la legislación estatal en materia de valoraciones, así como a los efectos de aplicación de las distintas legislaciones sectoriales.

Artículo 129. Tipos de núcleo rural

A efectos de su ordenación pormenorizada, los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán distinguir los siguientes tipos básicos:

1. Niveles en función de su morfología:
 - a) Núcleo rural común, constituido por asentamientos de población receptores de procesos de transformación que han incidido en su trama parcelaria y en las tipologías arquitectónicas, alterando el carácter tradicional originario.
 - b) Núcleo rural tradicional, caracterizado por un elevado nivel de mantenimiento de las características morfológicas y arquitectónicas tradicionales, de su entorno, de su condición de asentamiento rural y de su paisaje en general y cuya implantación haya sido anterior a la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
2. Categorías en función de su localización:
 - a) Núcleo rural periurbano, en la periferia de las ciudades y los asentamientos urbanos más densamente poblados, así como en áreas con fuerte presión inmobiliaria en los términos que se dispongan reglamentariamente y en los instrumentos de ordenación.
 - b) Núcleo rural agrario, en zonas rurales intermedias en las que la actividad agraria, principalmente de tipo intensivo, tiene una importancia significativa.
 - c) Núcleo rural aislado, en espacios poco transformados, menos intensificados desde el punto de

vista agrario, con paisajes en mosaico y predominio de las explotaciones agrarias extensivas, ecosistemas de alto valor natural y cultural, escasa densidad de población, una orografía más extrema y dificultades de vertebración territorial.

Artículo 130. Requisitos para la delimitación de los núcleos rurales

1. La Estrategia de Ordenación del Concejo concretará los requisitos necesarios para que un asentamiento de población pueda ser clasificado como núcleo rural de conformidad con las determinaciones establecidas en esta Ley, el reglamento que la desarrolle y los instrumentos de ordenación territorial que resulten de aplicación.
2. En la delimitación de los núcleos rurales se deberá tener en cuenta la conveniencia de potenciar su desarrollo interior, evitando un crecimiento excesivo que no guarde proporción con las necesidades de los residentes.

Así, el crecimiento previsto no podrá suponer un incremento de más de un tercio del número de viviendas existentes. A los efectos del cómputo del crecimiento se tendrán en cuenta las posibilidades de edificación y parcelación que otorga la ordenación urbanística prevista a las parcelas existentes a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico. Y se considerará que la rehabilitación de construcciones ya existentes no supone incremento del número de viviendas, aunque en el mOtrasomento de su rehabilitación no sean habitables o se encuentren en ruinas.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que definan la ordenación pormenorizada de los núcleos rurales deberán establecer para cada uno de ellos un régimen de distancias y limitaciones en obras, instalaciones y edificaciones en el área de las carreteras que circulen a lo largo de los mismos.

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

SECCIÓN 3ª. SUELO RURAL

Artículo 131. Suelo rural

Tendrán la condición de suelo rural:

1. Los terrenos para los que el ordenamiento vigente impone su preservación en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando estén sujetos a un régimen de especial protección por la normativa sectorial o por algún instrumento de ordenación territorial para la defensa de la flora, la fauna o equilibrio ecológico, en virtud de sus valores paisajísticos, arqueológicos o culturales, por su calidad agrológica u otros valores recogidos en el ordenamiento vigente.
 - b) Cuando estén sujetos a riesgos de erosión, desprendimientos, deslizamientos, incendios,

inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos relevantes.

- c) Cuando estén sujetos por la normativa sectorial a su preservación para la protección o policía del dominio público.
 - d) Cuando resulte necesaria su preservación para la protección de la integridad de infraestructuras, servicios o dotaciones de interés público.
2. Los terrenos para los que la Estrategia de Ordenación del Concejo considere necesario mantener su carácter rural para promover la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbanístico y fomentar la implantación de actividades económicas en el medio rural, en especial relacionadas con el sector primario.
3. Los terrenos incluidos en actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 132. Categorías de suelo rural

1. Se establecen las siguientes categorías de suelo rural:
- a) Suelo rural de especial protección, integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hagan merecedores de un alto grado de protección.
Se incluirán en esta categoría:
 - i. Los terrenos sujetos a un régimen de protección por la normativa sectorial o por algún instrumento de ordenación territorial o urbanística de jerarquía superior por causa de sus valores excepcionales.
 - ii. Aquellos que el planificador considere merecedores de esta categoría por sus valores excepcionales de cualquier género o por favorecer el correcto funcionamiento de los ecosistemas.
 - b) Suelo rural de costas, integrado por aquellos terrenos afectados por las medidas de protección del dominio público marítimo terrestre o de ordenación territorial del litoral.
 - c) Suelo rural de infraestructuras, integrada por los terrenos afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte.
 - d) Suelo rural de interés, integrada por aquellos terrenos que, sin estar incluidos en ninguna de las otras categorías, deban quedar preservados del desarrollo urbanístico y, en particular:
 - i. Los terrenos que presenten valores agrícolas, ganaderos o forestales, así como aquellos que, sin poseerlos, se consideren aptos para el desarrollo de las actividades productivas propias del medio rural.
 - ii. Los terrenos situados alrededor de los núcleos rurales cuya preservación del proceso urbanizador sea conveniente para el mantenimiento y seguridad del propio núcleo y sus habitantes, así como de sus valores paisajísticos y tradicionales.

- iii. Los terrenos que se consideren adecuados para la explotación de recursos naturales.
 - iv. Los terrenos sujetos a riesgos naturales o tecnológicos relevantes.
 - v. Los terrenos necesarios para la protección o policía del dominio público.
2. Aquellos terrenos que presenten características susceptibles de integrarse en más de una categoría, se incluirán en la de mayor protección.
3. Podrán establecerse subdivisiones dentro de estas categorías por vía reglamentaria o mediante el correspondiente instrumento de ordenación territorial o urbanística.

CAPÍTULO III. TIPOS DE ACTUACIONES

Artículo 133. Actuaciones de transformación urbanística

1. Las actuaciones de transformación urbanística son aquellas que alteran las condiciones de partida de un ámbito, bien sea mediante modificación de la trama existente, creación de nuevas parcelas o asignación de usos o intensidades diferentes que conlleven variación significativa del aprovechamiento en los términos que se disponga por vía reglamentaria.
2. Las actuaciones de transformación urbanística adoptarán alguna de las categorías siguientes:
- a) Actuaciones de urbanización:

- i. Actuaciones de nueva urbanización: aquellas que comportan el paso de un ámbito de suelo rural a suelo urbano o núcleo rural para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de servicios exigidos, de conformidad con lo previsto en esta Ley y en la ordenación urbanística.

Tendrán también la consideración de actuaciones de nueva urbanización aquellas que afecten a terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación carentes de urbanización previa.

Las actuaciones de nueva urbanización se gestionan mediante actuaciones sistemáticas conforme a lo dispuesto en el Artículo 164.

- ii. Actuaciones de renovación: aquellas que comportan la sustitución prácticamente total de la urbanización preexistente en un ámbito de suelo urbano o de núcleo rural y la disposición de una nueva ordenación urbanística generadora de una trama original y diferente.

Las actuaciones de renovación se gestionan mediante actuaciones sistemáticas conforme a lo dispuesto en el Artículo 164.

- iii. Actuaciones de reforma interior: aquellas que, manteniendo una parte esencial de la trama de un ámbito espacial preexistente en el suelo urbano o de núcleo rural, comportan la incorporación total o parcial de nuevos usos o tipologías edificatorias y la reforma de la

urbanización pudiendo integrar suelos sometidos al régimen de actuaciones edificatorias o actuaciones de dotación. En consonancia, podrán aplicarse las modalidades de gestión correspondientes a actuaciones sistemáticas o asistemáticas conforme a lo dispuesto en el Artículo 164.

- b) Actuaciones de dotación: aquellas que afectan a una o varias parcelas individuales de suelo urbano o de núcleo rural periurbano con la finalidad de incrementar las dotaciones públicas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:
- i. Que no sea necesaria la reforma o renovación de la urbanización preexistente.
 - ii. Que la nueva ordenación urbanística establezca un cambio de uso por otro de mayor rentabilidad económica, un incremento de la edificabilidad o de la densidad atribuidas por el planeamiento anterior.

A estos efectos, se considerará que el aumento de edificabilidad o cambio de uso requerirá el reajuste de las proporciones de las dotaciones públicas cuando comporte un incremento del aprovechamiento lucrativo superior al 15% respecto al atribuido por la ordenación anterior.

3. Reglamentariamente podrá fijarse una taxonomía de las actuaciones de transformación urbanística en función de sus características y objetivos a los efectos del establecimiento de estándares urbanísticos diferenciados.

Artículo 134. Actuaciones edificatorias

1. Son actuaciones edificatorias aquellas cuyo ámbito espacial afecta a parcelas o edificios que no tienen pendiente la satisfacción de carga ni deber urbanístico alguno, sin perjuicio de que puedan requerir obras complementarias de urbanización, y cuya finalidad es la de proceder a su edificación o rehabilitación en los plazos establecidos para ello por los instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. Las actuaciones edificatorias podrán adoptar alguna de las categorías siguientes:
 - a) Actuaciones de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
 - b) Actuaciones de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes.

Artículo 135. Parcelaciones urbanísticas

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios.
2. Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a la legislación o a la ordenación territorial y urbanística y en ningún caso se considerarán solares los lotes resultantes de la misma, ni se permitirá edificar en ellos.

3. Podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y de núcleo rural, previa aprobación de su ordenación pormenorizada.

En el suelo rural no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

4. En suelo urbano y suelo de núcleo rural periurbano las parcelaciones tendrán la consideración de actuaciones de transformación urbanística de urbanización en caso de requerir la apertura o modificación de viales y de dotación en caso contrario.
5. Serán indivisibles:
 - a) Las parcelas determinadas como mínimas a fin de constituir fincas independientes en el instrumento de planeamiento.
 - b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
 - c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
 - d) Las parcelas edificadas que hayan agotado su capacidad edificatoria en relación a su superficie.

Artículo 136. Normalización de fincas

1. Actuaciones no sujetas a equidistribución que tienen por objeto regularizar los linderos o las parcelas preexistentes y/o adaptarlas a las determinaciones de la ordenación urbanística.
2. Estarán sujetas a licencia municipal.

CAPÍTULO IV. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 137. Principios generales

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

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 138. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado

1. Los titulares de suelo urbano consolidado tienen derecho a materializar el aprovechamiento

urbanístico atribuido al predio correspondiente mediante actuaciones edificatorias, así como a destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación pormenorizada, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

2. Tendrán la consideración de solar las superficies aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Que estén urbanizadas con arreglo a las normas establecidas por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico. Si éste no existiere o no las concretare, se requerirá que, además de contar con acceso rodado público y tener instalados y operativos los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación y tratamiento de aguas, recogida y tratamiento de residuos, suministro de energía eléctrica y de telecomunicaciones, la vía o espacio público que dé acceso a la parcela tenga las zonas de tránsito peatonal y/o rodado adecuadamente pavimentadas.
 - b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes o al menos fueran claramente determinables a partir del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada.
3. Los sujetos a que se refiere el apartado 1 tendrán los siguientes deberes:
 - a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación pormenorizada.
 - b) Solicitar y obtener las autorizaciones y licencias preceptivas o, en su caso, presentar la declaración responsable o comunicación que determine la norma, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, sea natural o previamente transformado.
 - c) Ejecutar la edificación en las condiciones fijadas por el título habilitante y, en todo caso, conforme a lo establecido en la ordenación pormenorizada.
 - d) Conservar las edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de uso autorizado, seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.
 - e) En caso de que los terrenos carezcan de la condición de solar en los términos del apartado 2, su titular deberá completar la urbanización a su costa, incluida la cesión gratuita al municipio de los terrenos afectados por las alineaciones.

Artículo 139. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano a ejecutar mediante actuaciones de transformación urbanística

1. Los propietarios de suelo urbano incluido en actuaciones de transformación urbanística en los términos del Artículo 133 de esta Ley tendrán el derecho de promover su desarrollo, gestión y ejecución.
2. La promoción de las actuaciones de transformación urbanística de urbanización en suelo urbano tendrá asociados los siguientes deberes:
 - a) Entregar al Ayuntamiento el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y demás

dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, en los términos establecidos en la Disposición Adicional 2ª de esta Ley.

El deber de cesión de suelo para sistema local de equipamientos podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada a implantar conjuntamente con los usos privados lucrativos en parcela edificable en régimen de complejo inmobiliario en los términos establecidos en el Artículo 203.

- b) En las actuaciones de transformación urbanística de uso global residencial, disponer el suelo necesario para materializar las reservas de vivienda sometida a algún régimen de protección previstas en la Disposición Adicional 2ª de esta Ley.

Las reservas para vivienda sujeta a algún régimen de protección podrán materializarse en parcelas dispuestas a tal efecto o, en su caso, mediante superficie edificada en inmueble sujeto a división horizontal.

- c) Entregar a la administración actuante, con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje del aprovechamiento público en los términos de la Disposición Adicional 2ª de esta Ley de esta Ley.

La entrega de suelo podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada o de edificabilidad a implantar conjuntamente con los usos privados lucrativos en parcela edificable en régimen de complejo inmobiliario en los términos establecidos en el Artículo 203.

Excepcionalmente, cuando no sea posible que el aprovechamiento público pueda constituir un inmueble que cumpla las condiciones legales y funcionales para su uso, incluso en régimen de división horizontal, este deber podrá cumplirse mediante compensación económica equivalente determinada por su valor en metálico, con la finalidad de integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a la satisfacción del deber sustituido, construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección o a actuaciones de rehabilitación, renovación y reforma interior.

- d) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación básica en materia de suelo y a los convenios que al efecto se suscriban y sean aprobados por el Ayuntamiento.

En dichas obras e infraestructuras se incluyen las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a la legislación sectorial y las infraestructuras de transporte público que los planes exijan para promover la movilidad sostenible.

Este deber incluye las obras precisas para conectar el ámbito con los sistemas generales, así como para la ampliación o refuerzo de éstos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

- e) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior cuando deban formar parte del dominio público como soporte

inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

- f) Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, en las condiciones que se señalen legal y reglamentariamente.
 - g) 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.
 - h) Excepcionalmente, y sin perjuicio de los deberes establecidos en este artículo, en casos justificados podrán autorizarse, antes del inicio del proceso de gestión urbanística, y mediante licencia municipal de carácter provisional en los términos establecidos en el Artículo 114 de esta Ley, construcciones destinadas a actividades productivas en las zonas en que la ordenación urbanística autorice expresamente dichos usos, siempre que la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente queden suficientemente atendidas y el propietario asuma las obligaciones que le correspondan según lo establecido en el régimen propio de las obras provisionales, prestando garantías suficientes. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.
3. La promoción de las actuaciones de transformación urbanística de dotación en suelo urbano tendrá asociados los deberes indicados en el apartado anterior con las siguientes matizaciones:
- a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente a las letras a) b) y c) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico objetivo que resulte de la nueva ordenación respecto al previamente atribuido.
 - b) El deber de cesión de suelo para dotaciones podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada a implantar conjuntamente con los usos privados lucrativos en parcela edificable en régimen de complejo inmobiliario en los términos establecidos en el Artículo 203.
 - c) Excepcionalmente, cuando se justifique el interés general y así lo acuerden las partes, los deberes de cesión de suelo para dotaciones y aprovechamiento público podrán cumplirse mediante compensación económica equivalente determinada por su valor en metálico, con la finalidad de integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a la satisfacción del deber sustituido, construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección o a actuaciones de rehabilitación, renovación y reforma interior.

La potencial monetización del suelo para dotaciones públicas, en el caso que no se pueda entregar físicamente, incluirá los gastos correspondientes a la urbanización de las mismas.

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL

Artículo 140. Derechos y deberes de los propietarios de suelo de núcleo rural a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas

1. Los titulares de suelo de núcleo rural tienen derecho a parcelar y edificar conforme a las condiciones establecidas en esta Ley, el Reglamento que la desarrolle y la ordenación urbanística, así como a destinar sus predios y las edificaciones realizadas a los usos previstos en la normativa.
2. Tendrán la consideración de parcela edificable las superficies que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Que tengan la superficie y dimensiones señaladas como parcela mínima reglamentariamente y en la ordenación urbanística.
 - b) Que cuenten con acceso rodado desde vía pública y tengan acceso a servicios de agua potable, suministro de energía eléctrica, recogida periódica de residuos y dispongan de sistema de evacuación y tratamiento de aguas.
3. Los sujetos a que se refiere el apartado 1 tendrán los siguientes deberes:
 - a) Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación urbanística.
 - b) Solicitar y obtener las autorizaciones y licencias preceptivas o, en su caso, presentar la declaración responsable o comunicación que determine la norma, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, sea natural o previamente transformado.
 - c) Ejecutar la edificación en las condiciones fijadas por el título habilitante y, en todo caso, conforme a lo establecido en la ordenación urbanística.
 - d) Conservar las edificaciones, instalaciones y terrenos en las debidas condiciones de uso autorizado, seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.
 - e) En los supuestos de parcelación, nueva edificación o rehabilitación integral de edificaciones existentes y cambios de uso los propietarios deberán:
 - i. Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos exteriores a los cierres de parcela o los señalados por la ordenación urbanística para la regularización de viarios, así como costear y ejecutar la urbanización correspondiente a estos suelos en los términos que disponga la Administración.
 - ii. Disponer de los servicios necesarios, resolviendo a su costa la conexión con las infraestructuras existentes en el núcleo o, si estas no existieren, mediante soluciones individuales con el compromiso de realizar la conexión a las redes generales cuando se establezcan y así lo exija la Administración.

Artículo 141. Derechos y deberes de los propietarios de suelo de núcleo rural a ejecutar mediante actuaciones de transformación urbanística

1. Los propietarios de suelo de núcleo rural incluido en actuaciones de transformación urbanística de

urbanización en los términos del Artículo 133 de esta tendrán el derecho de promover su desarrollo, gestión y ejecución.

2. La promoción de las actuaciones de transformación urbanística de urbanización en núcleo rural tendrá asociados los deberes contemplados en el Artículo 139 de esta Ley con los matices contemplados en los siguientes apartados.
3. En los concejos de tipo 1 en los términos del Artículo 70 de esta Ley:
 - a) La promoción de las actuaciones de transformación urbanística de urbanización en núcleo rural tendrá asociados los siguientes deberes:

- i. Se entregará al Ayuntamiento el suelo reservado para viales y dotaciones locales según lo establecido en la Disposición Adicional 2ª de esta Ley.

Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial y a los convenios que al efecto se suscriban y sean aprobados por el Ayuntamiento. En dichas obras e infraestructuras se incluyen las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a la legislación sectorial.

- ii. No será obligatorio prever reserva de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección, salvo que la ordenación urbanística así lo disponga.
 - iii. En suelo de núcleo rural periurbano, se entregará a la administración actuante, con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje del aprovechamiento público en los términos de la Disposición Adicional 2ª de esta Ley.
 - iv. Siempre que se justifique el interés general y así lo acuerden las partes, los deberes de cesión de suelo para dotaciones y aprovechamiento público podrán cumplirse mediante compensación económica equivalente determinada por su valor en metálico, con la finalidad de integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a la satisfacción del deber sustituido, construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección o a actuaciones de rehabilitación, renovación y reforma interior.

La potencial monetización del suelo para dotaciones públicas, en el caso que no se pueda entregar físicamente, incluirá los gastos correspondientes a la urbanización de las mismas.

- b) La promoción de las actuaciones de transformación urbanística de dotación en núcleo rural periurbano tendrá asociados los siguientes deberes:
 - i. Se entregará a la administración actuante el suelo para dotaciones locales según lo establecido en la Disposición Adicional 2ª de esta Ley, atendiendo para su cálculo al incremento del aprovechamiento urbanístico objetivo que resulte de la nueva ordenación.

- ii. Se entregará a la administración actuante, con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje del aprovechamiento público en los términos de la Disposición Adicional 2ª de esta Ley y atendiendo para su cálculo al incremento del aprovechamiento urbanístico objetivo que resulte de la nueva ordenación.
- iii. Siempre que se justifique el interés general y así lo acuerden las partes, los deberes de cesión de suelo para dotaciones y aprovechamiento público podrán cumplirse mediante compensación económica equivalente determinada por su valor en metálico, con la finalidad de integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a la satisfacción del deber sustituido, la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección o el desarrollo de actuaciones de rehabilitación, renovación y reforma interior.

La potencial monetización del suelo para dotaciones públicas, en el caso que no se pueda entregar físicamente, incluirá los gastos correspondientes a la urbanización de las mismas.

4. En los concejos de tipo 2 en los términos del Artículo 70:

a) La promoción de las actuaciones de transformación urbanística de urbanización en núcleo rural tendrá asociados los siguientes deberes:

- i. Se entregará al Ayuntamiento el suelo reservado para viales incluido el deber de costear la urbanización con unas condiciones equiparables a las del núcleo.
- ii. No será obligatorio prever reserva para dotaciones locales ni para viviendas sujetas a algún régimen de protección, salvo que la ordenación urbanística así lo disponga.
- iii. Con carácter general y a efectos de favorecer la fijación de población, no se exigirá cesión aprovechamiento público, salvo que la ordenación urbanística disponga lo contrario.
- iv. En caso de que la ordenación urbanística contemple la previsión de reservas para dotaciones locales o viviendas sujetas a algún régimen de protección y la cesión de aprovechamiento público, estos deberes, cuando se justifique el interés general y así lo acuerden las partes, podrán cumplirse mediante compensación económica equivalente determinada por su valor en metálico, con la finalidad de integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a la satisfacción del deber sustituido, construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección o a actuaciones de rehabilitación, renovación y reforma interior.

La potencial monetización del suelo para dotaciones públicas, en el caso que no se pueda entregar físicamente, incluirá los gastos correspondientes a la urbanización de las mismas.

b) No se contempla la aplicación de actuaciones de transformación urbanística de dotación.

Artículo 142. Condiciones de uso

1. El uso característico de los terrenos que se clasifiquen como suelo de núcleo rural será el residencial, complementado con usos agrarios, industriales, terciarios y dotacionales en los términos que disponga la ordenación urbanística.
2. Con carácter general, la tipología de referencia será la de vivienda unifamiliar, sin perjuicio de que la ordenación urbanística posibilite la implantación de viviendas en régimen de propiedad horizontal o de otras modalidades residenciales colectivas siempre que las edificaciones respeten las condiciones rurales del emplazamiento, preservando su naturaleza y respetando los códigos constructivos y estéticos del asentamiento.
3. A fin de facilitar la conservación del patrimonio rural, se permitirán los cambios de uso de las edificaciones tradicionales con carácter general, salvo que se trate de usos expresamente prohibidos por la ordenación urbanística.
4. En los terrenos clasificados como núcleos rurales, quedan expresamente prohibidas las nuevas plantaciones forestales con fines productivos. Las plantaciones existentes no podrán ser objeto de replantación.

No se considerarán plantaciones forestales aquellas formaciones tradicionales de especies frondosas autóctonas, tales como sotos de castaño, carbayeras y bosques de ribera.

Artículo 143. Condiciones de edificación

1. Dentro de los núcleos rurales existirán las posibilidades de edificación que se determinen reglamentariamente y mediante los instrumentos de planeamiento urbanístico.

La ordenación urbanística establecerá las condiciones de parcela mínima edificable y superficie máxima edificable, así como las condiciones tipológicas y estéticas en función del nivel y categoría de los núcleos rurales en los términos del Artículo 129 de esta Ley, de modo que las nuevas construcciones se integren de manera armónica en el asentamiento existente y respeten sus características.

2. En los núcleos rurales tradicionales, con independencia de que gocen o no de protección por su valor cultural, toda actuación edificatoria deberá adaptarse al entorno conforme a los criterios establecidos en el Artículo 9 de esta Ley y cumplir los requisitos estéticos y tipológicos que se establezcan, evitando la aparición de elementos discordantes que desvirtúen el carácter rural tradicional del conjunto.
3. El derribo de construcciones tradicionales, aunque no gocen de un régimen de protección específico, sólo se autorizará de forma excepcional en los siguientes supuestos:
 - a) Que hayan experimentado alteraciones tales que no se reconozca la tipología tradicional original.
 - b) Que carezcan de valor en cuanto muestra de la edificación rural tradicional.

- c) Que el coste de su rehabilitación supere los límites del deber normal de conservación en los términos del Artículo 209.

Artículo 144. Condiciones de parcelación

1. La ordenación urbanística deberá contener las condiciones de parcelación en función del nivel y categoría de los núcleos, con las siguientes particularidades:
 - a) En los núcleos rurales periurbanos de los concejos de tipo 1, la parcelación urbanística tendrá la consideración de actuación de transformación urbanística de urbanización en caso de apertura de viales y de dotación en caso contrario.
 - b) En el resto de categorías de núcleo rural, las parcelaciones urbanísticas no tendrán la consideración de actuación de transformación urbanística, salvo que la ordenación urbanística disponga lo contrario.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DEL SUELO RURAL

Subsección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 145. Derechos y deberes de los propietarios de suelo rural

1. En el suelo rural, las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que establezcan las leyes y reglamentos y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.
2. La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.
3. Los titulares de terrenos de suelo rural están obligados a conservarlos, lo que incluye:
 - a) Costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación u otros, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales.
 - b) Garantizar la seguridad o salud públicas.
 - c) Prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica.
 - d) Asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.
4. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca

la legislación aplicable.

Artículo 146. Derechos y deberes de los propietarios de suelo rural a ejecutar mediante actuaciones de nueva urbanización

1. Los propietarios de suelo rural incluidos en actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en los términos del Artículo 133 de esta Ley tendrán el derecho de promover su desarrollo, gestión y ejecución.
2. La promoción de actuaciones de nueva urbanización tendrá asociados los mismos deberes establecidos en el Artículo 139 y el Artículo 141.

Artículo 147. Deberes de los propietarios en caso de usos incompatibles a ejecutar mediante estudio de implantación

1. Los propietarios de suelo rural que pretendan implantar usos o actividades cuya habilitación requiera la tramitación de un Estudio de implantación tal y como se define en el Artículo 89 de esta Ley tendrán los siguientes deberes:
 - a) Ceder gratuitamente los terrenos destinados a viario público y su acondicionamiento para el tránsito.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10% del incremento de valor que experimente el terreno con la implantación del uso, salvo que el Ayuntamiento renuncie al mismo por razones de interés público o social debidamente motivadas. Reglamentariamente se determinarán los criterios para el cálculo de este incremento.
 - c) Costear y ejecutar las obras necesarias para la implantación del uso, incluidas, en su caso, las infraestructuras públicas de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.
 - d) Llevar a cabo las medidas previstas para la corrección o minimización de los impactos del uso sobre el medio en que se implanta.
2. El Ayuntamiento podrá disponer que el promotor de la actuación abone, antes de la obtención de la licencia, un canon de cuantía no superior al 5% del importe del presupuesto de ejecución material de las obras, que el Ayuntamiento deberá dedicar a financiar las obras y demás costes que la actuación pueda suponer en el medio rural, incluidos los dirigidos a compensar sus impactos.

En caso de implantación de actividades lucrativas, se deberá exigir el canon salvo excepción debidamente justificada en el instrumento de planeamiento urbanístico.

Artículo 148. Segregaciones o divisiones de fincas

1. En el suelo rural no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los términos del Artículo 135 de esta Ley.

2. Las segregaciones o divisiones de fincas que carezcan de fines edificatorios y resulten autorizadas por la legislación civil, agraria o de la actividad económica que venga desarrollándose en el terreno no tendrán la consideración de parcelaciones urbanísticas y no requerirán licencia urbanística.

Los notarios y registradores que autoricen o inscriban los respectivos actos deberán hacer constar que los mismos no atribuyen derechos edificatorios sobre las fincas resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal.

Artículo 149. Condiciones de la edificación

1. Cualquier uso edificatorio en suelo rural exigirá, al menos, la disponibilidad de acceso rodado y tener resuelto, en régimen de titularidad privada o pública, el abastecimiento de agua, la depuración de vertidos y la disposición de energía eléctrica.

Cuando el uso a que se destine la edificación o el terreno lo requiera, se exigirá la dotación de aparcamiento suficiente.

2. Se exceptúan de las exigencias contenidas en este artículo aquellas construcciones para las que dichas exigencias carezcan de sentido y así se indique en el instrumento de planeamiento urbanístico de aplicación, en la autorización previa o en la licencia.

Subsección 2ª. Régimen de usos

Artículo 150. Clases de usos en suelo rural

1. Tendrán la consideración de uso permitido en los términos del Artículo 73 de esta Ley, aquellos que sean coherentes con la naturaleza rústica de los terrenos, como los usos agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, siempre que no comporte alteración de los valores que propiciaron su clasificación.

En suelo rural de especial protección, estos usos sólo se considerarán permitidos cuando no comporten edificación y sean compatibles con el régimen específico de protección.

2. Cualquier otro posible uso sólo será admisible, de conformidad con los instrumentos de planeamiento urbanístico, en los siguientes supuestos:
 - a) Por su vinculación al medio rural o a la mejora de las actividades rurales legalmente implantadas.
 - b) Por razones de interés público o social en los términos del Artículo 155 de esta Ley.
 - c) Porque sus características propias específicas desaconsejen o imposibiliten su implantación en suelo urbano, núcleo rural o suelo rural sujeto a actuaciones de nueva urbanización, siempre que no lesione de manera irreversible los valores del medio en que se ubique.
3. Los usos distintos de los permitidos se tipificarán reglamentariamente o por los instrumentos de planeamiento urbanístico como autorizables, incompatibles o prohibidos en los términos del Artículo 73 de esta Ley.

Se evitarán regulaciones genéricas que consideren cualquier uso no contemplado como incompatible o prohibido.

Los usos no contemplados y que no sean asimilables a ninguno de los usos regulados en el instrumento de planeamiento urbanístico de aplicación tendrán la consideración de autorizables, sin perjuicio de que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, estudiado el caso, pudiese autorizar el uso, establecer condiciones para su autorización o denegarla, determinando, en ese caso, la condición de incompatible o prohibido del uso en relación con esa solicitud concreta.

Artículo 151. Usos existentes

1. La rehabilitación de edificaciones existentes legalmente implantadas en el territorio tendrá condición de uso permitido salvo en el suelo rural de especial protección, que se considerará autorizable.
2. La ampliación de edificaciones existentes legalmente implantadas en el territorio tendrá la condición de autorizable, salvo que el uso al que se destina se considere uso permitido.
3. La ordenación urbanística determinará en qué casos y con qué destinos podrán autorizarse cambios de uso y, en su caso, ampliaciones.

Artículo 152. Usos para vivienda

1. Con carácter general no se permitirá la implantación de usos residenciales en el suelo rural.
2. Podrán autorizarse las siguientes actuaciones edificatorias, en los términos en que se determine reglamentariamente o por la ordenación urbanística:
 - a) Obras de mantenimiento, reforma y rehabilitación de viviendas existentes que el instrumento de planeamiento urbanístico de aplicación no identifique expresamente como fuera de ordenación.
 - b) Obras de ampliación de viviendas existentes que el instrumento de planeamiento urbanístico de aplicación no identifique como fuera de ordenación y estén vinculadas a una actividad económica propia del medio rural o aquellas otras no vinculadas que en su momento hayan sido implantadas legalmente.
 - c) Obras de mantenimiento, reforma, rehabilitación y nueva planta en quintanas, conforme lo establecido en el apartado siguiente.
3. Se entiende por quintana la agrupación de una o más viviendas familiares de carácter tradicional, sus construcciones auxiliares, las antojanas o corradas y los terrenos vinculados que constituyen o constituían una explotación agraria.

En las quintanas podrá edificarse una vivienda de nueva planta en los términos que se dispongan reglamentariamente y por la ordenación urbanística.

Las actuaciones edificatorias realizadas en las quintanas, sean de nueva planta o de rehabilitación, respetarán los códigos compositivos y funcionales de la construcción vernácula y se ajustarán a los criterios de adaptación al paisaje establecidos en el Artículo 9 de esta Ley.

Artículo 153. Usos agrícolas y ganaderos

1. Se permitirá la ampliación de las explotaciones agrícolas o ganaderas ubicadas fuera de la franja de quinientos metros medidos desde la ribera del mar, aunque el instrumento de planeamiento urbanístico de aplicación no la contemple, siempre que venga exigida por la normativa aplicable a la actividad y su titular no disponga de la posibilidad de concentrar varias instalaciones en una sola cuya ampliación sí esté permitida por la ordenación urbanística.
2. La ampliación requerirá, cuando el planeamiento no la contemple, la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, con arreglo al procedimiento regulado en el Artículo 158 de esta Ley.
3. Cuando la ampliación pretenda llevarse a cabo en la franja de quinientos metros desde la ribera del mar, se aplicarán las normas relativas al suelo rural de costas sin variación alguna.

Artículo 154. Usos industriales y terciarios

1. La implantación en el suelo rural de actividades económicas industriales o terciarias se considerará con carácter restrictivo siempre que se trate de actividades no vinculadas o que no presten servicio al medio rural.
2. En el caso de industrias o actividades terciarias vinculadas al medio rural, o actividades que por su propia naturaleza exijan una localización dispersa, la ordenación urbanística posibilitará su emplazamiento en pequeñas áreas productivas rurales adecuadamente integradas en su entorno.

Artículo 155. Dotaciones y actividades de interés público o social

1. Las dotaciones de interés público o social cuyas características hagan necesario su emplazamiento en el medio rural tendrán la consideración de usos autorizables o incompatibles en cualquier categoría de suelo rural, aunque la ordenación urbanística no las contemple y salvo que su régimen específico de protección lo impida.
2. Las actividades económicas consideradas de interés social cuyas características hagan necesario su emplazamiento en el medio rural tendrán la consideración de uso incompatible en cualquier categoría de suelo rural, aunque la ordenación urbanística no las contemple y salvo que su régimen específico de protección lo impida.
3. Se consideran dotaciones de interés público las de titularidad pública o privada destinadas al uso o al servicio público y, en particular, los siguientes:
 - a) Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación, de ocio y de recreo que deberán desarrollarse siempre que sea posible al aire libre y con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate, ya sean de promoción pública o privada.

- b) Las instalaciones y obras necesarias para servicios como las telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica en general, las redes de evacuación y suministro de energía eléctrica, la gestión de residuos, la producción de energía y demás instalaciones ambientales de interés público.
 - c) Las instalaciones para la prestación de servicios públicos que por su naturaleza o servicio a la población deban implantarse en esta clase de suelo.
4. Se consideran equipamientos y dotaciones de interés social los de titularidad privada que presten servicios al público, como los siguientes:
- a) Las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de otros servicios de la red viaria.
 - b) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas.
 - c) Aquellos otros que reúnan alguna de las siguientes condiciones:
 - i. Que su emplazamiento presente una vinculación funcional al medio rural.
 - ii. Que mejoren la calidad de vida de los habitantes del medio rural.

Artículo 156. Actividades al servicio de las obras públicas

1. Dentro de los límites y condiciones establecidas en la normativa urbanística o sectorial aplicable, podrán ser admisibles en suelo rural actividades temporales, incluidas construcciones e instalaciones, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
2. Cuando la condición auxiliar respecto de la obra pública no venga explícitamente declarada en la normativa sectorial correspondiente, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias podrá apreciarla, mediante acuerdo motivado, en función de la esencialidad de la instalación para la construcción o utilización de la obra pública y de la intensidad con que quede adscrita a su servicio.

Subsección 3ª. Autorización previa de usos en suelo rural

Artículo 157. Autorización previa de usos

1. Corresponde a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias el otorgamiento de las autorizaciones que, con carácter previo a la concesión de licencia, vienen exigidas por la legislación urbanística para actuaciones en terrenos clasificados como suelo rural.
2. Esta autorización previa no será exigible en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando se trate de obras y usos permitidos según lo dispuesto en esta Ley, el Reglamento que la desarrolle y la ordenación urbanística.
 - b) Cuando se trate de obras y usos autorizables que:
 - i. Puedan implantarse en suelo rural de interés mediante declaración responsable en los

términos recogidos en esta ley.

- ii. Se refieran a usos agrícolas, ganaderos o forestales en suelo rural de interés o de infraestructuras.
 - iii. Tengan tal consideración en virtud del régimen de usos establecido mediante plan territorial de carácter general.
- c) Cuando se trate de obras y usos no contemplados o incompatibles que hayan sido habilitados mediante aprobación o modificación de instrumento de planeamiento urbanístico.
3. La autorización a que se refiere el apartado 1 de este artículo solo será necesaria en aquellos supuestos en que tal competencia no haya sido delegada a favor de los Ayuntamientos o entidades locales competentes por razón del territorio, o cuando, al determinar su alcance, se haya efectuado una delegación parcial, en los términos establecidos en el Artículo 18 de esta Ley.

Artículo 158. Procedimiento

El procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones previas es anterior e independiente del propio de la concesión de licencia urbanística, y se desarrollará del modo siguiente:

- a) La petición del interesado, formulada en los términos que se establezcan reglamentariamente, será presentada en la entidad local correspondiente, que la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde o le hubiera sido delegada. En caso contrario, elevará el expediente a la decisión de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.
- b) El órgano competente para otorgar la autorización someterá a información pública por plazo de quince días, mediante su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, aquellas solicitudes que versen sobre los usos no contemplados en los términos del Artículo 150 de esta Ley.
- c) Cuando la facultad de autorizar competa al Ayuntamiento, podrá producirse en el mismo acto la autorización y la concesión de licencia, siempre que en el acuerdo se analicen todas las cuestiones implícitas en ambos procedimientos.

Subsección 3ª. Suelo rural de costas

Artículo 159. Delimitación

1. La Estrategia de Ordenación del Concejo calificará como suelo rural de costas, en todo caso y con carácter mínimo, los terrenos situados en una franja de quinientos metros desde la ribera del mar, medidos en proyección horizontal.

Las dimensiones de esta franja podrán modificarse en función de las características específicas de cada tramo de costa mediante plan territorial que ordene el litoral.

2. La Estrategia de Ordenación del Concejo podrá extender la calificación de suelo rural de costas a

partir del mínimo indicado en el apartado anterior, en función de las características específicas del tramo litoral y teniendo en cuenta la situación de las carreteras más próximas a la costa, la protección de las vistas al mar y de las áreas de influencia de las playas y los demás factores que se consideren relevantes.

3. La Estrategia de Ordenación del Concejo podrá incluir reservas de suelo que permitan el mantenimiento o la ampliación de actividades industriales implantadas en la franja a que se hace referencia en el apartado 1 de este artículo, y que sean de difícil o imposible ubicación o traslado a otros lugares, siempre que se trate de industrias de interés regional. La Estrategia deberá justificar expresamente en su memoria la inclusión de estas reservas, así como prever medidas que reparen o minimicen el impacto ocasionado y cualesquiera otras que al efecto se determinen con la finalidad de revertir en la recuperación de la costa. En todo lo relativo a estas reservas, será vinculante el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

Artículo 160. Zona de protección específica

1. Se entenderá por zona de protección específica una franja de cien metros de anchura, medidos en proyección horizontal, a contar desde el final de la servidumbre de protección a que se refiere la normativa estatal de costas.
2. En esta zona, cualquier uso, con excepción de los cultivos y plantaciones, deberá ser objeto de autorización específica por el titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que la concederá con carácter excepcional y sólo en aquellos supuestos en que su utilidad pública o interés social lo aconsejen por no existir emplazamientos alternativos.

Esta autorización sustituirá a la autorización previa regulada en el Artículo 157 de esta Ley.

Si en el plazo de dos meses desde la entrada en registro de la solicitud no se hubiera notificado la resolución, se podrá entender desestimada la solicitud.

3. Los terrenos situados en esta franja clasificados como núcleo rural estarán a lo dispuesto en el Artículo 140 y siguientes de esta Ley.

Artículo 161. Determinaciones sobre los usos

1. La regulación de usos del suelo rural de costas contenida en la ordenación urbanística deberá respetar las disposiciones de la normativa estatal sectorial.
2. Asimismo, y a los efectos de la tipificación de usos a la que hace referencia el Artículo 150 de esta Ley, deberá tener en cuenta las siguientes determinaciones:
 - a) Usos permitidos:
 - i. Usos agrícolas, ganaderos y forestales que no comporten edificación.
 - ii. Usos de infraestructuras de titularidad pública siempre que su trazado discurra soterrado y no exista alternativa técnica razonable

- b) Usos autorizables:
 - i. Accesos rodados y peatonales a la costa, los primeros con carácter más restrictivo, diferenciando el tramo de costa de que se trate y la proximidad a las playas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación territorial de aplicación.
 - ii. Las infraestructuras de interés público o social.
 - iii. Las edificaciones para uso agrícola y ganadero sin carácter industrial que se sitúen más allá de la franja de quinientos metros desde la ribera de mar.
 - iv. La rehabilitación de edificaciones de especial interés que se sitúen más allá de la servidumbre de protección para su utilización turística.
 - c) Usos incompatibles:
 - i. Áreas de acogida de autocaravanas en tránsito conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial en materia de turismo, en los términos que se establezcan reglamentariamente, en los instrumentos de ordenación territorial o en otras normas reguladoras del litoral.
 - d) Usos prohibidos:
 - i. Usos residenciales de nueva creación.
3. Estas limitaciones se aplicarán también en los concejos carentes de instrumento de planeamiento general en vigor o cuya ordenación urbanística no recoja la categoría de suelo rural de costas, respecto a la franja de quinientos metros desde la ribera del mar o a la que se señale en los instrumentos de ordenación territorial de aplicación, con la excepción de los núcleos rurales y del suelo que se clasifique como urbano.

Artículo 162. Autorizaciones en materia de costas

1. La implantación de usos en suelo rural de costas requerirá autorización previa en los siguientes términos:
 - a) En caso de que los terrenos se ubiquen en el dominio público marítimo terrestre, la autorización será competencia de la Administración General del Estado en los términos previstos en la normativa sectorial.
 - b) En caso de que los terrenos se ubiquen en servidumbre de protección, la autorización será competencia del Principado de Asturias en los términos previstos en la normativa sectorial.
 - c) En caso de que los terrenos se ubiquen en zona de protección específica, la autorización estará a lo dispuesto en el Artículo 160 de esta Ley.
 - d) En caso de que los terrenos sean exteriores a la zona de protección específica, se solicitará autorización previa en los términos del Artículo 157 de esta Ley.
2. Cuando se trate de usos que no estén permitidos ni sean autorizables ni incompatibles, de acuerdo con lo previsto en el artículo anterior, podrá solicitarse autorización específica al Consejo de

Gobierno, en los términos establecidos en el Artículo 160.2. A través de este procedimiento podrá autorizarse la rehabilitación de edificaciones de especial interés y su utilización turística.

TÍTULO V. GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 163. Contenido y dirección de la gestión urbanística

1. La gestión urbanística comprende el conjunto de actuaciones encaminadas a la materialización de las previsiones de la ordenación urbanística.
2. La dirección y responsabilidad de la gestión urbanística corresponderá en todo caso a la Administración, sin perjuicio de las atribuciones encomendadas a los particulares en los sistemas de actuación por compensación o cooperación en los términos previstos en esta Ley. La Administración actuante será responsable última de asegurar el cumplimiento de los objetivos señalados por la ordenación urbanística, así como de los deberes y obligaciones que recaen sobre los particulares. La Administración podrá asumir también, por sí o a través de sociedades urbanísticas, la gestión en ámbitos determinados.
3. A fin de garantizar los intereses públicos, especialmente en lo relativo a la vivienda, el medio ambiente y la ordenación territorial, el Principado de Asturias intervendrá en la gestión urbanística cuando lo haga necesario la inactividad de los entes locales, en los términos previstos en esta Ley y en el resto de la normativa urbanística. Reglamentariamente se determinarán los supuestos de inactividad.
4. Sin perjuicio de la dirección y responsabilidad públicas, se promoverá la colaboración de los propietarios y de otros particulares en el desarrollo de la gestión urbanística.

Artículo 164. Modalidades de gestión urbanística

Se distinguen las siguientes modalidades de gestión urbanística:

1. Actuaciones sistemáticas: las procedentes para la ejecución de actuaciones de transformación urbanística de urbanización.
 - a) En los concejos de tipo 1 en los términos del Artículo 70 de esta Ley se desarrollarán mediante unidades de actuación ordinarias, cuyo proceso de equidistribución requiere la aprobación de un proyecto de reparcelación.
 - b) En los concejos de tipo 2 en los términos del Artículo 70 de esta Ley se desarrollarán mediante unidades de actuación simplificadas, salvo que la ordenación urbanística disponga expresamente el desarrollo mediante unidades de actuación ordinarias.
2. Actuaciones asistemáticas: actuaciones aplicables a una o más parcelas individuales que no precisan la modificación sustancial de la urbanización preexistente ni la aplicación de operaciones de reparcelación, sin perjuicio de que puedan requerir obras de urbanización complementarias a la

actuación.

Se distinguen las siguientes modalidades:

- a) Actuaciones de dotación: actuaciones aplicables a una o más parcelas en suelo urbano o núcleo rural periurbano cuyo aprovechamiento es superior al atribuido por el planeamiento anterior, ya sea por incremento de la edificabilidad, cambio de uso o aumento de la densidad, y que no requieran la renovación o reforma sustancial de la urbanización preexistente.

Solo serán de aplicación en los concejos de tipo 1 en los términos del Artículo 70 de esta Ley.

- b) Actuaciones edificatorias: actuaciones asistemáticas de nueva edificación o rehabilitación de la existente mediante las que se materializa el aprovechamiento urbanístico atribuido por la ordenación pormenorizada.

Pueden requerir obras de urbanización complementarias para que la parcela adquiera la condición de edificable, que requerirán la aprobación de un proyecto de obras ordinarias. El coste de estas obras correrá a cargo del promotor de la actuación edificatoria.

- c) Cualquier otra actuación que no requiera equidistribución de cargas y beneficios ni realización de operaciones de reparcelación, como obtención de terrenos dotacionales no incluidos en actuaciones sistemáticas, ejecución de dotaciones públicas, corrección de alineaciones, normalización de fincas u otras.

Artículo 165. Premisas de la gestión urbanística

1. Con la excepción de los usos y obras provisionales, la materialización de la ordenación urbanística requerirá la aprobación previa del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada en cada caso.
2. En los suelos sometidos a actuaciones de transformación urbanística requerirá, además, la delimitación previa o simultánea de unidades de actuación.

La aprobación del instrumento de gestión que resulte de aplicación y, en su caso, del proyecto de urbanización podrá ser simultánea a la del plan de ordenación detallada.

3. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo mediante actuaciones asistemáticas, sin perjuicio de que la obtención de los terrenos pueda derivar del desarrollo de una actuación sistemática.

Artículo 166. Proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones de la ordenación urbanística que se ejecuta en lo relativo a las obras de urbanización.

Los proyectos de urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el instrumento de ordenación

aplicable.

2. En su tramitación se seguirá el procedimiento establecido para la delimitación de unidades de actuación en el Artículo 172 de esta Ley. Si en el trámite de información pública no se presentan alegaciones, la aprobación inicial de los proyectos de urbanización tendrá el valor de aprobación definitiva.
3. Las obras de urbanización no podrán iniciarse antes de la aprobación definitiva del instrumento que establezca la reparcelación, si éste fuere necesario.
4. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de la ordenación urbanística que desarrollen ni contener determinaciones sobre el régimen del suelo y la edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
5. Los proyectos de urbanización tendrán, al menos, el siguiente contenido:
 - a) Memoria descriptiva de las características de las obras
 - b) Plano de situación en relación con el conjunto urbano
 - c) Planos del proyecto y de detalle
 - d) Mediciones, Cuadros de Precios, Presupuesto y Pliego de Condiciones de las obras y servicios.
 - e) Estudio o Estudio básico de seguridad y salud.
 - f) Estudio de gestión de residuos
 - g) Programación de las obras a ejecutar con la precisión necesaria.

Artículo 167. Proyecto de obras ordinarias

1. Los proyectos de obras ordinarias son proyectos de obras que no tienen por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un instrumento de planeamiento.

Se desarrollarán en el ámbito territorial que defina el propio proyecto, y podrán tener por objeto, entre otros:
 - a) Las obras de ejecución o remodelación de dotaciones urbanísticas.
 - b) Las obras no incluidas en los instrumentos de ordenación.
 - c) Las obras complementarias de las actuaciones edificatorias a las que se refiere el Artículo 164.

Cuando sean de financiación pública, la previsión de su ejecución deberá estar contemplada en los planes anuales de inversión de la administración actuante.
2. Los proyectos de obras ordinarias estarán a lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del Artículo 166 de esta Ley.

SECCIÓN 2ª. CONCEPTOS BÁSICOS EN LA GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 168. Principios de la gestión urbanística

La gestión urbanística se rige por los siguientes principios básicos:

- a) Justo reparto de beneficios y cargas
- b) Participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas
- c) Prevención activa de la especulación.

Artículo 169. Conceptos básicos de la gestión urbanística

Se definen los siguientes conceptos básicos:

- a) Área de reparto: Conjunto de terrenos que constituyen una actuación de transformación urbanística y están sujetos a un mismo aprovechamiento medio.
- b) Aprovechamiento medio: Aprovechamiento unitario (identificado en uas/m²s) que el planeamiento establece para todos los suelos integrados en una misma área de reparto y cuya determinación se realiza mediante la división del aprovechamiento objetivo (en uas) entre la superficie total de la actuación (en m²s), descontada la superficie de los suelos dotacionales de titularidad pública preexistentes que el planeamiento mantenga afectados a su destino público.
- c) Aprovechamiento objetivo: Aprovechamiento urbanístico (identificado en uas) cuya materialización permite el planeamiento para una actuación edificatoria o para una actuación de transformación urbanística, cuya determinación se realiza mediante la suma de los productos de los índices de edificabilidad bruta (en m²t/m²s) atribuidos por el planeamiento correspondientes a cada uno de los usos contemplados en su ámbito espacial, multiplicados por su superficie de suelo (en m²s) y por los coeficientes de ponderación correspondientes a cada uso (en uas/m²t).
- d) Coeficientes de ponderación: Coeficientes unitarios (identificados en uas/m²t) que homogeneizan y ponderan las diferentes edificabilidades (en m²t) asignadas a los usos atribuidos por el planeamiento en unidades de aprovechamiento urbanístico (en uas), determinándose mediante el procedimiento descrito y pudiendo actualizarse en el momento de la ejecución urbanística, mediante el cociente resultante de aplicar en el numerador los valores de repercusión de suelo (en €/m²t) correspondientes a cada uno de los usos contemplados en la actuación y en el denominador el valor de repercusión del uso que disponga de mayor edificabilidad en el área de reparto.
- e) Aprovechamiento público: Aprovechamiento que le corresponde a la administración (en uas) derivado del deber de participación pública en las plusvalías que genera la actividad urbanística en los términos establecidos en esta Ley.
- f) Aprovechamiento subjetivo: Aprovechamiento (en uas) susceptible de apropiación por los

propietarios de la actuación, que resulta de restar del aprovechamiento objetivo el aprovechamiento público que le corresponde a la administración actuante.

- g) Excedente de aprovechamiento subjetivo: Diferencia positiva que, en su caso, pudiera resultar de restar del aprovechamiento subjetivo el efectivamente materializado.

Este excedente le corresponderá a la administración actuante con carácter fiduciario, que podrá destinarlo a la compensación de suelos dotacionales no incluidos o adscritos a unidades de actuación, a beneficiarios de reservas de aprovechamiento o al patrimonio municipal de suelo.

En su caso, los beneficiarios de los excedentes de aprovechamiento participarán en los gastos de urbanización en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

- h) Reserva de aprovechamiento: Operación jurídica en la que, en una cesión gratuita de terrenos a la Administración, el cedente puede reservarse el aprovechamiento subjetivo de los terrenos para su posterior transferencia.

Asimismo, quien sufrague el justiprecio expropiatorio de un terreno, o renuncie a percibirlo, podrá reservarse su correspondiente aprovechamiento.

- i) Transferencia de aprovechamiento: Operación jurídica por la que el propietario de una parcela de suelo calificada como uso dotacional público a ejecutar mediante actuación asistemática patrimonializa el excedente de aprovechamiento subjetivo existente y atribuido a otra parcela edificable a la que se le vincula urbanísticamente.

CAPÍTULO II. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Subsección 1ª. Unidades de actuación

Artículo 170. Unidades de actuación

1. Las unidades de actuación son cada uno de los ámbitos delimitados para la gestión y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística o una parte de las mismas.
2. Se contemplan las siguientes modalidades:

- a) Unidades de actuación ordinarias, de aplicación en las actuaciones de transformación urbanística de urbanización de los concejos de tipo 1 y en los de tipo 2 cuando la ordenación urbanística así lo disponga.

La equidistribución requerirá la tramitación de proyecto de reparcelación, salvo que se actúe por expropiación.

- b) Unidades de actuación simplificadas, de aplicación en las actuaciones de transformación urbanística de urbanización de los concejos de tipo 2.

Sin perjuicio de la aplicación voluntaria de los procedimientos ordinarios de reparcelación, la

gestión podrá garantizarse mediante convenio urbanístico suscrito entre la Administración y los propietarios en el que se recojan las fórmulas para la obtención de suelos dotacionales, aprovechamiento público y el reparto de las cargas asociadas a la actuación.

3. Todos los terrenos incluidos en actuaciones de transformación urbanística de urbanización que se ejecuten mediante actuaciones sistemáticas quedarán incluidos en unidades de actuación.

Artículo 171. Requisitos de las unidades de actuación

1. Las unidades de actuación podrán ser continuas o discontinuas. Su delimitación deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Que por sus dimensiones y por las características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas del aprovechamiento contenido en la unidad, en función de las establecidas en la ordenación pormenorizada.
 - b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la actuación.
 - c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
2. No podrán delimitarse nuevas unidades de actuación colindantes a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de los indicados terrenos.
3. Sobre la superficie comprendida en la unidad de actuación no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, sin perjuicio de las autorizaciones que se puedan conceder en casos excepcionales a título de usos y obras provisionales y con sometimiento a los requisitos y límites fijados en esta Ley.

Artículo 172. Procedimiento de delimitación de las unidades de actuación

1. La delimitación de las unidades de actuación podrá llevarse a cabo en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico o según el procedimiento regulado en este artículo.
Ambos mecanismos serán también de aplicación para su modificación.
2. Para delimitar o modificar las unidades de actuación sin modificar el instrumento de planeamiento urbanístico, la Administración seguirá, de oficio o a instancia de los particulares interesados, los trámites de aprobación inicial, información pública durante veinte días y aprobación definitiva.
3. Se deberá notificar a todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación el acuerdo de aprobación inicial y apertura del trámite de información pública. El plazo para participar en dicho trámite se computará para esos propietarios desde la fecha de la notificación, salvo que sea anterior a la fecha de publicación del acuerdo en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.
4. Los particulares podrán presentar solicitudes de inicio del procedimiento de delimitación o modificación de unidades de actuación. Si la Administración no notifica su resolución en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud, ésta se entenderá aprobada inicialmente y se

deberá realizar el trámite de información pública conforme a lo establecido en el Artículo 105 de esta Ley para los planes de iniciativa particular.

5. La Administración dispondrá de un mes para acordar lo procedente sobre la aprobación definitiva, a contar desde la finalización del trámite de información pública. Transcurrido dicho plazo sin que se dicte resolución, el proyecto se entenderá aprobado por silencio administrativo.

Artículo 173. Aprovechamiento correspondiente a los bienes de dominio público preexistentes

1. Cuando en una unidad de actuación existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración que sea titular de los mismos.
2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución de la ordenación urbanística, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, el exceso de aprovechamiento corresponderá a la administración urbanística actuante.

Artículo 174. Cómputo de la superficie de los terrenos en orden a la adopción de acuerdos

1. Cuando la normativa urbanística requiera, para una determinada actuación, que estén de acuerdo los propietarios que representen un determinado porcentaje de la superficie de la unidad de actuación, y alguna de las fincas incluidas en la misma pertenezca pro indiviso a varias personas, se entenderá que la cuota indivisa de la superficie de esa finca que corresponda a los comuneros que se manifiesten a favor de la actuación proyectada queda incluida en el grupo de los terrenos cuyos propietarios son favorables a la actuación, sin necesidad de que todos los comuneros estén de acuerdo ni de que haya una mayoría de comuneros o de cuotas favorable al mismo.
2. A los efectos de cómputo de superficies, se tendrá en cuenta, en todo caso, la superficie real acreditada.

Artículo 175. Sistemas de actuación

1. Las unidades de actuación se desarrollarán por uno de los siguientes sistemas:
 - a) De iniciativa privada:
 - i. Compensación
 - b) De iniciativa pública:
 - i. Cooperación
 - ii. Expropiación
2. La determinación del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de actuación, sin que exista preferencia entre ninguno de los sistemas existentes.

3. Podrá modificarse por causas justificadas el sistema elegido mediante el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de actuación en el Artículo 172.

En su caso, el plan de ordenación detallada podrá modificar el sistema establecido en la Estrategia de Ordenación del Concejo.

Artículo 176. Gastos de la ejecución de las unidades de actuación

Los propietarios de los terrenos incluidos en actuaciones de transformación urbanística de urbanización deberán sufragar los gastos correspondientes a los siguientes conceptos:

- a) Costes de redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, gestión y urbanización necesarios para posibilitar la materialización de la ordenación urbanística, incluida la dirección técnica de las obras de urbanización.
- b) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo, en su caso, el beneficio o la retribución empresarial de su promotor.
- c) Indemnizaciones que procedan a favor de los propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones legalmente ejecutadas que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- d) Costes del realojo y retorno, cuando procedan.
- e) Costes de las obras de urbanización en los términos del Artículo 181 de esta Ley.

Subsección 2ª. Reparcelación urbanística

Artículo 177. Concepto y funciones

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva división ajustada a la ordenación pormenorizada, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

Con carácter general, se excluirán de la reparcelación los suelos dotacionales afectos a su destino, sin perjuicio de su posible incorporación a los efectos de regularización de fincas, y se incluirán, en su caso, las reservas de aprovechamiento que consten inscritas en el Registro de la Propiedad.

Cuando la adjudicación de fincas de resultado sea improcedente por motivos de forma, tamaño u otros, se procederá a una indemnización sustitutiva de la entrega de solares.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la actuación, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo a la ordenación pormenorizada y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas los suelos urbanizados de cesión obligatoria con destino al dominio público calificados como dotaciones urbanísticas, así como el suelo urbanizado en el que se pueda materializar el aprovechamiento público que, en su caso, corresponda a la administración actuante.

3. No será necesario proceder a la reparcelación cuando se aplique el sistema de expropiación.
4. No podrá aprobarse el proyecto de urbanización ni concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.
5. El inicio del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación. Quienes hubieran solicitado una licencia antes de la iniciación del procedimiento de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señala el Artículo 97 de esta Ley.

Artículo 178. Reglas para la reparcelación

1. El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:
 - a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas parcelas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de actuación. Los propietarios podrán adoptar unánimemente un criterio distinto.
 - b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes se tendrán en cuenta los criterios de valoración fijados en la legislación estatal.
 - c) Las plantaciones, obras, edificaciones, derechos arrendaticios o de cualquier especie, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con arreglo a la legislación estatal.
 - d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución de la nueva ordenación urbanística, serán consideradas como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

Si las obras resultaren inútiles según la nueva ordenación urbanística, podrán dar lugar a indemnización en los términos del artículo 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento subjetivo deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación. Se exceptúan los terrenos que se adjudiquen a la Administración y, en su caso, al agente urbanizador.
 - f) Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal.
2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme a la ordenación urbanística.

En el caso de que imposibilidad de adjudicación de parcela edificable, el aprovechamiento se

compensará mediante superficie edificada, pago en metálico y, en última instancia, en solares pro indiviso en los términos que se determinen reglamentariamente.

3. En el caso de que el propietario abone al promotor de la actuación los costes de urbanización con parcelas urbanizadas y parte de su aprovechamiento subjetivo de valor equivalente, sus parcelas urbanizadas se disminuirán en la parte que corresponde adjudicar a aquél en compensación a la asunción de los costes por el mismo.
4. Si conforme a la ordenación urbanística las diversas fincas de origen pertenecen a áreas de reparto que presentan aprovechamientos medios heterogéneos, corresponderá a cada titular de la propiedad recibir adjudicaciones proporcionales a su respectivo aprovechamiento subjetivo.
5. Si las fincas de origen provienen de zonas discontinuas de distinto valor de repercusión, la adjudicación se corregirá para preservar la equivalencia aplicando los correspondientes coeficientes de ponderación en los términos establecidos en el Artículo 169 de esta Ley.
6. No serán objeto de nueva adjudicación y se conservarán las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:
 - a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.
 - b) Los terrenos con edificación no ajustada a la ordenación, cuando la diferencia entre el aprovechamiento materializado y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea inferior al 15%, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

Artículo 179. Proyecto de reparcelación

1. El proyecto de reparcelación será redactado por:
 - a) La persona jurídica que represente a la propiedad en el sistema de compensación.
 - b) La Administración, la sociedad urbanística pública encomendada o el agente urbanizador en el sistema de cooperación.
2. El procedimiento aplicable a la aprobación del proyecto de reparcelación será el mismo que para la delimitación de unidades de actuación, con la particularidad de que la administración actuante tendrá un plazo de dos meses para proceder a la aprobación inicial. Transcurrido este plazo, la aprobación se entenderá otorgada por silencio administrativo y se deberá realizar el trámite de información pública conforme a lo establecido en el Artículo 105 de esta Ley para los planes de iniciativa particular.
3. El contenido del proyecto de reparcelación constará de los siguientes documentos:
 - a) Memoria, que incluirá las siguientes determinaciones:
 - i. Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren.

- ii. Descripción del ámbito reparcelable.
 - iii. Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los particulares afectados.
 - iv. Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y, en su caso, determinación de los Coeficientes de Ponderación en los términos establecidos en la Disposición Adicional Primera de esta Ley.
 - v. Criterios de adjudicación.
 - vi. Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
 - vii. Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.
- b) Relación de propietarios y titulares de derechos, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.
 - c) Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación. Reglamentariamente se determinarán los derechos que deben ser tenidos en cuenta y su tratamiento en el seno de la reparcelación.
 - d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de los adjudicatarios.
 - e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
 - f) Cuenta de liquidación provisional, indicando la cuantía que corresponde a cada propietario o propietaria, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.
 - g) En su caso, Memoria de fijación de cuotas de urbanización.
 - h) Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica.

Artículo 180. Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación

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

- a) Transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b) Sustitución, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente, que podrá ser sustituida por otra garantía de las previstas en la legislación de contratos, proporcional al riesgo asegurado y sin que en ningún caso puedan simultanearse, que la Administración actuante considere suficiente.

En el proyecto de reparcelación se articulará el mecanismo de liberación parcial y por hitos en la ejecución de las obras de urbanización.

Subsección 3ª. Obras de urbanización

Artículo 181. Obras de urbanización

1. Las obras de urbanización contemplan los siguientes conceptos:
 - a) Obras de vialidad, que incluyen, en todo caso, las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y, en el caso que la vía lo requiera, encintado de aceras. Se incluyen las obras precisas para facilitar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad universal y las de construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
 - b) Obras de saneamiento, incluidas las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales, estaciones de bombeo y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.
 - c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo, en su caso, las de bombeo, potabilización y, en todo caso, las de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios;
 - d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprendiendo las instalaciones de transformación, conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica, redes de telecomunicaciones y cualquiera otra que estuvieran previstas por la ordenación.
 - e) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
 - f) Obras y actuaciones necesarias para la ejecución de las medidas correctoras derivadas de los procedimientos de evaluación ambiental.
 - g) Cuando así se prevea expresamente en la ordenación urbanística a ejecutar, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos y, en concreto, las infraestructuras de transporte público que requiera una movilidad sostenible.
2. La administración actuante deberá exigir al responsable del proceso urbanizador las garantías adecuadas a la realización completa y puntual de las obras, de acuerdo con el sistema de actuación de aplicación, en los términos establecidos en el Artículo 180 y las condiciones que se detallen reglamentariamente.
3. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden a los propietarios de solares o al promotor de la actuación hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los

correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado primero de este artículo.

4. El pago de los gastos de urbanización y conservación se efectuará en metálico mediante la emisión periódica de cuotas de urbanización. Previo acuerdo entre los propietarios y el agente promotor encargado del desarrollo y ejecución de la actuación, sea éste público o privado, podrá efectuarse mediante cesión de los primeros al segundo de terrenos edificables dotados de aprovechamiento urbanístico cuyo valor económico equivalga a los gastos de urbanización que vienen a compensar.
5. Los propietarios de los solares resultantes, y en su caso, el promotor de la actuación, tendrán derecho a resarcirse de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios relacionados con el ciclo del agua, suministro de energía eléctrica, telefonía, telecomunicaciones y, en su caso, suministro de gas con cargo a las entidades concesionarias o prestados de servicios urbanos en el concejo en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. A estos efectos, los costes de establecimiento y de conservación de los servicios se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración.

Artículo 182. Recepción de las obras de urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia del promotor de las obras.
2. Se levantará acta de la recepción, en la que se expresarán las actuaciones realizadas. Cuando se observen deficiencias, el acta deberá identificarlas y fijar un plazo determinado para su subsanación, quedando en suspenso su eficacia hasta que aquélla se produzca.
3. El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción será de un mes desde la comunicación al Ayuntamiento de la finalización de las obras interesando su recepción. El transcurso del plazo máximo aplicable en cada caso sin que se haya producido el levantamiento del acta de recepción, positiva o negativa, de las obras ejecutadas determinará la recepción a todos los efectos por acto presunto producido por silencio administrativo positivo.
4. La Administración urbanística deberá pronunciarse expresamente sobre las obras ejecutadas para subsanar las deficiencias observadas. Si no se pronuncia en el plazo de un mes a contar desde la comunicación escrita de la conclusión de las citadas obras, se entenderá que han sido aprobadas.
5. Una vez recibidas las obras y aprobada, en su caso, la subsanación de los defectos observados comenzará un plazo de garantía de un año de duración. Si al término de dicho plazo la Administración emite un informe favorable, o no se pronuncia durante los quince días siguientes a su conclusión, el contratista quedará relevado de toda responsabilidad, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos.

Artículo 183. Conservación de las obras de urbanización

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los

servicios correspondientes, incumbe a la administración urbanística actuante, con las excepciones que se establezcan reglamentariamente y, en el marco fijado por éstos, en los instrumentos de planeamiento urbanístico en función de parámetros como el coste de mantenimiento de los distintos tipos de obras de urbanización o su uso.

2. Cuando la conservación, total o parcialmente, no corresponda a la Administración urbanística, se podrá prever la constitución, voluntaria u obligatoria, de entidades dedicadas, de forma exclusiva o no, a la conservación de dichas obras, pudiendo en el caso de las áreas industriales dedicarse también a mejorar la gestión y a facilitar la modernización y la promoción de estas últimas; con el régimen que se establezca por vía reglamentaria o mediante convenio.
3. La recepción de las obras de urbanización determinará el comienzo del deber de conservación.

SECCIÓN 2ª SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Subsección 1ª. Sistema de compensación

Artículo 184. Concepto

Se trata de un sistema de actuación de iniciativa privada en el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización y cumplen el resto de los deberes asociados a la promoción de la actuación de transformación urbanística.

Artículo 185. Procedimiento

1. Para la gestión de la unidad de actuación, los propietarios deberán constituirse en junta de compensación y tramitar proyecto de reparcelación en los términos del Artículo 179 de esta ley.

En caso de que el ámbito sea de propietario único o exista acuerdo de la totalidad de los propietarios, no será necesaria la constitución de la junta de compensación siempre que se presten garantías suficientes a juicio de la Administración acerca de la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos en el Artículo 180. En este supuesto será suficiente la tramitación de proyecto de reparcelación.

2. En el plazo de un mes desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que incorpore la propuesta de reparcelación en los términos del Artículo 86 de esta Ley, los propietarios iniciarán el procedimiento para constituirse en junta de compensación.

Los propietarios incluidos en la unidad de actuación que no se hubieren incorporado a la Junta en inicio, podrán solicitar su incorporación en el plazo de tres meses desde la notificación a los propietarios y titulares de derechos de su constitución. Transcurrido este plazo, la Junta podrá instar la expropiación de las fincas pertenecientes a los propietarios y titulares de derechos no incorporados a su favor, ostentando la condición jurídica de beneficiaria.

También podrán ser miembros de la junta de compensación aquellas empresas urbanizadoras que hubieren acordado participar con los propietarios en la gestión de la unidad de actuación.

3. Corresponde a la Junta de Compensación, en el plazo de los seis meses siguientes a su constitución, o en el plazo más corto previsto en sus estatutos, formular el proyecto de reparcelación con el asentimiento de los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de actuación.

El proyecto de reparcelación incluirá, además de lo dispuesto en esta Ley y el reglamento que la desarrolle, las determinaciones que se establezcan al respecto en los estatutos de la Junta de Compensación.

Artículo 186. Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación tendrá personalidad jurídica propia, de naturaleza administrativa, y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Se regirá por la legislación y normativa que le sea aplicable y por sus Estatutos.
2. Corresponderá al Ayuntamiento la aprobación de sus Estatutos, con la que adquirirán personalidad jurídica, sin perjuicio de la obligación de inscribirse en el Registro del Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.
3. Los cargos en el órgano rector de la Junta podrán recaer en personas físicas o jurídicas, que, en este último caso, deberán designar a una persona física como representante. La Administración actuante designará un representante en dicho órgano rector, con independencia de la participación que pueda corresponderle, en su caso, por la titularidad de terrenos en el ámbito de la actuación.
4. Los acuerdos de la Junta serán susceptibles de recurso ante la administración actuante.
5. La Junta de Compensación podrá solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la ejecución forzosa y de la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a sus miembros y, en particular, el pago de las cantidades adeudadas a la Junta.
6. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder de disposición sobre las fincas pertenecientes a sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en la propuesta de reparcelación en los términos del Artículo 86, a los efectos de realizar las transmisiones necesarias para la ejecución del planeamiento.

Artículo 187. Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros

1. La Junta de Compensación, o los propietarios que actúen por acuerdo unánime, será directamente responsable frente a la administración actuante y de la urbanización completa de la unidad de actuación, en los términos y plazos previstos en el proyecto de reparcelación.
2. La Junta exigirá a sus miembros el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los siguientes seis meses.
3. En caso de incumplimiento de dichas obligaciones, la Administración adoptará, previa audiencia a la Junta y a los propietarios afectados, alguna o algunas de las siguientes medidas:

- a) Utilización de la ejecución forzosa, incluida la vía de apremio, para ejecutar las resoluciones en que se declare el incumplimiento de dichos deberes y se exijan obligaciones concretas.
 - b) Imposición de multas coercitivas, que podrán ser reiteradas en intervalos de un mes. Cada multa coercitiva podrá tener como importe máximo el 1% de los costes de urbanización estimados en la propuesta de reparcelación.
 - c) Sustitución del sistema de actuación a través del procedimiento de delimitación de unidades de actuación. Esta medida sólo podrá adoptarse, previa audiencia a la Junta, en los siguientes supuestos:
 - i. A petición de la propia Junta.
 - ii. Por incumplimientos muy graves o reiterados de lo dispuesto en la reparcelación.
 - iii. Cuando se acredite la existencia de graves dificultades para la ejecución del proyecto.
4. En caso de que alguno de los junteros incumpla sus obligaciones, la Junta podrá instar a la administración actuante la expropiación de las fincas pertenecientes al juntero que hubiere incumplido, ostentando la Junta la condición de beneficiaria.

Subsección 2ª. Sistema de cooperación

Artículo 188. Concepto

1. El sistema de cooperación es un sistema de iniciativa pública en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos, previa reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación.
2. Actuará como sujeto la administración urbanística actuante.

Artículo 189. Procedimiento

1. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o por acuerdo de la administración actuante, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.
2. La Administración actuante podrá desarrollar la actuación por:
 - a) Gestión Directa, mediante recursos técnicos y económicos propios.
 - b) Gestión Indirecta, mediante encomienda a una sociedad urbanística de capital íntegramente público o selección con pública concurrencia de un agente urbanizador, conforme a cualquiera de las fórmulas previstas en la legislación de contratos de la Administración Pública vigente.

El pliego de condiciones regulador de la selección del agente urbanizador establecerá las condiciones de capacidad empresarial de los ofertantes, experiencia en gestión inmobiliaria, colaboración de profesionales y técnicos expertos en urbanismo, así como las condiciones objetivas para baremar racionalmente la selección del adjudicatario regulando, entre otras, el

tiempo de ejecución de la actuación, su remuneración como gasto de gestión, así como su solvencia financiera.

La sociedad urbanística o el agente urbanizador se encargarán, según las condiciones de su encomienda o contrato, de todas o alguna de las siguientes actuaciones:

- i. Redacción del plan de ordenación detallada, que incluirá propuesta de reparcelación.
- ii. Redacción del proyecto de reparcelación.
- iii. Redacción del proyecto de urbanización.
- iv. Ejecución de las obras de urbanización previa contratación de las mismas conforme a cualquiera de las fórmulas previstas en la legislación de contratos de la Administración Pública vigente.

La tramitación de estos documentos incorporará notificación y trámite de audiencia a los propietarios afectados.

La remuneración máxima de la sociedad urbanística o el agente urbanizador por estas labores no podrá exceder del 10% de los gastos de urbanización. El abono de esta remuneración se podrá efectuar en metálico, mediante aprovechamiento o una combinación de ambas.

4. El proyecto de reparcelación se tramitará según lo dispuesto en vía reglamentaria.

Con su aprobación definitiva, se producirá la transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.

Artículo 190. Distribución y pago de los gastos de urbanización

1. Los gastos totales de urbanización establecidos en el Artículo 176 de esta Ley se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación o en proporción al aprovechamiento subjetivo de sus respectivas fincas.
2. La administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los siguientes seis meses.
3. Cuando las circunstancias lo aconsejen, la administración actuante podrá convenir con los propietarios afectados y, en su caso, con la sociedad urbanística o el agente urbanizador, un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

Subsección 3ª. Sistema de expropiación

Artículo 191. Concepto

1. La expropiación por razones de ordenación territorial o urbanística podrá aplicarse para el cumplimiento de los fines recogidos en el Artículo 4 de esta Ley.
2. Cuando se aplique el sistema de expropiación a la gestión y ejecución de una unidad de actuación,

se expropiarán todos los bienes y derechos incluidos en la misma.

El abono del justiprecio en las expropiaciones se realizará en los términos dispuestos en el Artículo 228 de esta Ley.

3. Con carácter preferente, la inscripción registral de las parcelas resultantes se realizará a partir de la ordenación pormenorizada contenida en el plan de ordenación detallada.

En caso de discrepancias entre la ordenación pormenorizada y el proyecto de expropiación, se tramitará proyecto de parcelación sobre levantamiento topográfico más reciente o de menor escala que el contenido en el plan de ordenación detallada.

Artículo 192. Procedimiento para la expropiación

1. La Administración actuante podrá utilizar las formas de gestión que contemple la legislación aplicable, incluidas las modalidades asociativas con otras Administraciones públicas, sociedades urbanísticas, entes públicos y particulares.

Para el mejor cumplimiento de las finalidades de la actuación, la Administración actuante podrá igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones públicas.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas físicas o jurídicas subrogadas en las facultades de la Administración actuante para la ejecución de planes u obras determinadas.

2. La propuesta de reparcelación incluida en el plan de ordenación detallada deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación expropiatoria.
3. Sobre la superficie comprendida en el área delimitada a efectos expropiatorios no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, sin perjuicio de las autorizaciones que se puedan conceder en casos excepcionales a título de usos y obras provisionales y con sometimiento a los requisitos y límites fijados en el Artículo 114 de esta Ley.

Artículo 193. Liberación de expropiaciones

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán excepcionalmente liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales.
2. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará al propietario de los bienes afectados por la liberación las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la gestión urbanística y las obligaciones que asuma como consecuencia de esa vinculación. Si fijarán asimismo las garantías para el supuesto de incumplimiento.

3. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, previa apertura de un período de información pública de veinte días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias. Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular.
4. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, la conformidad de éste.
5. El incumplimiento de los deberes urbanísticos fijados en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes liberados determinará, sin perjuicio de la imposición de sanciones, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

Artículo 194. Procedimiento de tasación conjunta

1. En todas las expropiaciones por razones de ordenación territorial o urbanística, y con independencia del número de expropiados, la Administración actuante aplicará con preferencia el procedimiento de tasación conjunta regulado en este artículo, pudiendo, en su caso, seguir el procedimiento individual de expropiación conforme a lo previsto en la legislación expropiatoria.
2. El proyecto de expropiación será expuesto al público por término de un mes, para que los interesados, a quienes deberán ser notificadas las correspondientes hojas de aprecio, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o valoración de sus respectivos bienes y derechos.
3. Las observaciones y reclamaciones serán informadas por la administración actuante, sometiéndose a continuación el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su resolución.
4. La resolución será notificada individualmente a los titulares de bienes y derechos afectados. Si los interesados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración establecida por la CUOTA, con alegación, en su caso, de cuanto estimen pertinente a su derecho, la Comisión dará traslado del expediente al Jurado de Expropiación del Principado de Asturias para la fijación del justiprecio conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal.

En otro caso, el silencio del interesado se considerará como aceptación de la valoración fijada por la CUOTA, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

5. La resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias al aprobar el proyecto de expropiación habilitará para proceder a la ocupación de la finca y producirá los efectos previstos en los apartados 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en

su caso, por el Jurado de Expropiación del Principado de Asturias y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 195. Bienes de dominio público y expropiación

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y su destino según el instrumento de ordenación sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.
2. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de la expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan, se entenderán transmitidas de pleno derecho al organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 173 de esta Ley.

CAPÍTULO III. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

SECCIÓN 1ª. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 196. Actuaciones de dotación

1. Con carácter previo a la solicitud de licencia de edificación, la propiedad deberá satisfacer los deberes recogidos en el Artículo 139 para actuaciones de dotación en suelo urbano y en el Artículo 141 para actuaciones en núcleo rural.
2. La satisfacción de estos deberes requerirá la firma de un convenio urbanístico con la administración actuante en el que se recojan:
 - a) La fórmula aplicada para la cesión de dotaciones locales, sea cesión de suelo, transferencia de aprovechamiento en los términos del Artículo 169 o creación de complejo inmobiliario conforme a lo dispuesto en el Artículo 203.

En su caso, las cargas de urbanización asociadas a la ejecución de dichas dotaciones locales.
 - b) La fórmula aplicada para la cesión de aprovechamiento público, sea cesión de suelo o cesión de superficie edificada en régimen de propiedad horizontal.
 - c) En caso de excepcionalidad debidamente motivada, se podrá recurrir a la compensación económica equivalente en los términos del Artículo 139 y el Artículo 141, previa valoración económica de los deberes a sustituir.
3. El convenio se acompañará de memoria económica que recoja valoración monetaria de las cargas

a satisfacer (dotaciones locales y aprovechamiento público) y, en caso de aplicación de transferencias de aprovechamiento, del aprovechamiento subjetivo.

4. Este convenio se tramitará conforme a lo dispuesto en el Artículo 207 de esta Ley.

Artículo 197. Actuaciones edificatorias

1. El propietario deberá solicitar la licencia de edificación en el plazo señalado en la ordenación urbanística. Si la parcela no tuviera la condición de solar o requiriera obras complementarias de urbanización, el propietario deberá ejecutar a su cargo dichas obras y regularizar las vías públicas existentes, así como ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en la ordenación urbanística.
2. Los propietarios de suelo podrán hacer uso de los instrumentos de información urbanística para saber cuáles son las obras de urbanización que sería necesario ejecutar con carácter previo a la edificación.
3. La Administración podrá autorizar que las obras necesarias para completar la urbanización se ejecuten simultáneamente a la edificación, siempre que se preste aval, u otra garantía que la Administración considere equivalente, por el importe de las citadas obras, debiendo advertir expresamente de que el otorgamiento de las licencias necesarias para la primera utilización de lo construido quedará supeditado a la conclusión y, en su caso, recepción, de las obras de urbanización.

Artículo 198. Actuaciones de expropiación

1. Las administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones asistemáticas de expropiación en cualquier clase de suelo con alguna de las siguientes finalidades:
 - a) Ejecutar dotaciones públicas.
 - b) Sustituir a los propietarios que incumplan sus deberes urbanísticos.
2. La aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que amparen la expropiación conllevará la declaración de utilidad pública y la posibilidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes.
3. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de la normativa estatal por el procedimiento de tasación conjunta o en expediente individualizado. Se podrá satisfacer en metálico o en aprovechamiento siempre que haya acuerdo con el propietario.
4. A instancia del interesado, la administración actuante podrá, previo trámite de información pública, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución de la ordenación urbanística.
5. Se aplicarán las disposiciones relativas al procedimiento expropiatorio previstas en la regulación del sistema de expropiación y en legislación estatal.

SECCIÓN 2ª. OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

Artículo 199. Obtención de terrenos dotacionales

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local se obtendrán:
 - a) Cuando estén incluidos en unidades de actuación, serán de cesión obligatoria y gratuita.
 - i. La cesión se producirá por ministerio de Ley con la aprobación del proyecto de reparcelación.
 - ii. Cuando se aplique el sistema de expropiación mediante gestión directa, la cesión efectiva se entenderá producida cuando la Administración tome posesión de los terrenos.

En caso de gestión indirecta, cuando las obras y terrenos le sean cedidos por la sociedad urbanística o el agente urbanizador.
 - b) Cuando no estén incluidos en unidades de actuación se obtendrán mediante expropiación, ocupación directa, permuta, compraventa o constitución de complejo inmobiliario.
2. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general se obtendrán:
 - a) Cuando estén incluidos en unidades de actuación, serán de cesión obligatoria y gratuita.
 - i. La cesión se producirá por ministerio de Ley con la aprobación del proyecto de reparcelación.
 - ii. Cuando se aplique el sistema de expropiación mediante gestión directa, la cesión efectiva se entenderá producida cuando la Administración tome posesión de los terrenos.

En caso de gestión indirecta, cuando las obras y terrenos le sean cedidos por la sociedad urbanística o el agente urbanizador.
 - b) Cuando, estando adscritos a una unidad de actuación, sea necesario anticipar su obtención al proceso de reparcelación, se podrán obtener mediante expropiación u ocupación directa, reserva de aprovechamiento o transferencia de aprovechamiento en los términos del Artículo 169.

Efectuada la expropiación o el correspondiente negocio jurídico, la administración actuante se incorporará a la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso obtenida.
 - c) Cuando no estén incluidos en unidades de actuación se obtendrán mediante expropiación, ocupación directa, permuta, compraventa o constitución de complejo inmobiliario.

Artículo 200. Obtención mediante expropiación forzosa

1. La expropiación de los terrenos dotacionales públicos no incluidos en o adscritos a unidad de actuación deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento que establezca la ordenación pormenorizada que legitime la expropiación.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al Jurado de Expropiación del Principado de Asturias a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración se entenderá referida al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.

3. En el supuesto de dotaciones públicas incluidas o adscritas a unidades de actuación obtenidas mediante expropiación, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en la unidad que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

Artículo 201. Obtención mediante ocupación directa

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos dotacionales públicos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en la unidad de actuación a la que se encuentre adscrito o se proceda a adscribir dicho suelo.
2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a su propietario, como de la unidad de actuación en la que haya de integrarse.
3. Para la realización de la ocupación directa se seguirá el siguiente procedimiento:

- 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 publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y se notificará a dichos propietarios, otorgándoseles un plazo de audiencia de veinte días.

Asimismo, se notificará al Registro de la Propiedad, solicitando del mismo una certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas, así como la práctica de los asientos que correspondan.

- b) Terminado dicho plazo, se levantará acta de ocupación, haciendo constar el lugar y fecha, las características de los terrenos y su situación registral, la identificación de los propietarios, del aprovechamiento que les corresponda y de la unidad de actuación en la que hayan de integrarse.
- c) Se citará al Ministerio Fiscal en la práctica de estas actuaciones cuando haya propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que los represente o cuando se

trate de propiedad litigiosa.

4. El Ayuntamiento expedirá a favor de cada propietario certificación de los extremos señalados en el acta de ocupación y remitirá copia al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor la superficie ocupada.
5. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a la indemnización por ocupación temporal en los términos establecidos en la legislación estatal.
6. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del instrumento de gestión correspondiente, los interesados podrán advertir a la Administración de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que se llevará a cabo por ministerio de la Ley una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.
7. Idéntico derecho asiste a los propietarios si transcurren cuatro años desde la aprobación del instrumento que establece la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución sin que se haya procedido a la ocupación directa.

Artículo 202. Permuta y abono de aprovechamiento urbanístico

1. Los terrenos destinados a dotaciones públicas podrán obtenerse también mediante permuta con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que sean de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico subjetivo que corresponda al propietario o, aunque no cumplan este requisito, si el propietario lo acepta expresamente.

Si los terrenos se ubican en suelo urbano o núcleo rural también se podrán obtener mediante abono en aprovechamiento urbanístico de valor equivalente siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 43.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Este aprovechamiento se localizará en actuaciones de dotación o en unidades de actuación excedentarias.

2. La permuta de terrenos aplicada a la obtención del suelo requiere que se determine previamente:
 - a) El aprovechamiento urbanístico que corresponde al propietario afectado.
 - b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público o privado de suelo que vayan a ser permutados.
 - c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en los mismos.
3. La permuta de terrenos se llevará a cabo mediante convenio urbanístico, sin perjuicio de que reglamentariamente se pueda establecer un procedimiento específico. Este convenio se tramitará conforme a lo dispuesto en el Artículo 207 de esta Ley.

Artículo 203. Complejo inmobiliario

1. Los complejos inmobiliarios de carácter urbanístico se constituyen por la construcción conjunta en

única parcela o edificación de superficies superpuestas en la rasante, en el subsuelo o en el vuelo, de usos de dominio público con usos de dominio privado, conformadas como fincas especiales de atribución privativa, previa desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público en los términos establecidos en la legislación básica estatal vigente.

2. La constitución de un complejo inmobiliario deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Los usos constituyentes, el público y el privado, serán usos compatibles socialmente, debiendo los usos privados respetar el interés general que representan los usos de dominio público.
 - b) Los usos constituyentes serán compatibles funcionalmente, cumpliéndose que las instalaciones técnicas y elementos estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta.
 - c) Para el caso de la constitución de un complejo inmobiliario sobre un suelo de titularidad privada calificado como uso dotacional público, se definirá una actuación de dotación que deberá satisfacer las cargas y deberes legales que comporta la incorporación ex novo de la edificabilidad del uso privativo en los términos del Artículo 139.
 - d) Para el caso que no sea posible ceder en la propia parcela del complejo inmobiliario los suelos dotacionales y el aprovechamiento público, se podrán sustituir las cesiones de suelo por la entrega de una superficie edificada integrada en el propio complejo inmobiliario de valor económico equivalente al valor legal del suelo sustituido o del aprovechamiento adicional atribuido.

CAPÍTULO IV. CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 204. Convenios urbanísticos

1. Los convenios urbanísticos son negocios jurídicos en el ámbito del derecho urbanístico en los que se recoge una concertación de voluntades entre la Administración Pública y personas o entidades de naturaleza pública o privada para la consecución de fines de interés público en el ámbito de la actuación urbanística.
2. El Principado de Asturias y los Ayuntamientos podrán suscribir, conjunta o separadamente y siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios urbanísticos con personas o entidades públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.
3. Los convenios urbanísticos se regirán por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del derecho administrativo y, en su defecto, del derecho civil.
4. Los convenios que se celebren entre particulares tendrán carácter privado y no se considerarán convenios urbanísticos, si bien sus determinaciones serán incorporadas a actos o procedimientos

administrativos en los términos previstos en la normativa aplicable.

Artículo 205. Contenido

1. Los convenios urbanísticos podrán tener el contenido expresamente previsto en el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrollen o el que las partes libremente acuerden, siempre que no vulneren, directa o indirectamente, lo establecido en dicho instrumento y en la normativa urbanística, y respeten el principio de indisponibilidad de las potestades administrativas.
2. En todo caso, deberá especificarse en los convenios cuál es el régimen jurídico aplicable a la actuación pactada, diferenciando los deberes y obligaciones a que habrían estado sometidas las partes en ausencia de convenio por aplicación de dicho régimen jurídico, y los que asuman voluntariamente, en su caso, en el convenio.
3. Los convenios que el promotor de una actuación celebre con la administración correspondiente no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno derecho.
4. En los convenios en que se determine el contenido y la forma de cumplimiento de los deberes impuestos a los particulares en el proceso de gestión urbanística, incluida, en su caso, la conversión a metálico de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración deberá incluirse como anexo la valoración pertinente, practicada o avalada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función con carácter general en la correspondiente administración.

Artículo 206. Eficacia real

1. El contenido de los convenios urbanísticos deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en su normativa específica.
2. Los compromisos adquiridos convencionalmente por los propietarios de terrenos vincularán a los terceros adquirentes de éstos cuando hayan sido inscritos, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal.

Artículo 207. Procedimiento y publicidad

1. Los convenios urbanísticos se someterán a información pública por el plazo de un mes y serán suscritos en nombre de la entidad local por el órgano municipal competente. Deberán ser autorizados previamente por el Pleno.
2. Los convenios que celebre el Principado de Asturias serán suscritos por el órgano que resulte competente según sus propias normas de organización.
3. Una vez suscritos, serán publicados en el Boletín Oficial del Principado de Asturias e incorporados al Registro público de Planeamiento y Gestión Urbanística de Asturias.

CAPÍTULO V. OBRAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. DEBERES DE EDIFICACIÓN, REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN

Artículo 208. Deberes de edificación y rehabilitación

1. Los propietarios y titulares de derechos de uso sobre terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tendrán los deberes establecidos en la legislación estatal y, además, los de:

- a) Edificar los solares vacantes o sujetos a actuaciones de dotación.
- b) Rehabilitar los edificios, construcciones e instalaciones que normativamente lo requieran.

Los deberes de edificación y rehabilitación, así como las disposiciones contenidas en el presente capítulo, afectan igualmente a los propietarios de las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen.

2. El plazo para el cumplimiento de los deberes de edificación y rehabilitación será el previsto en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y gestión. En defecto de plazo, o cuando el señalado sea superior, se aplicará un plazo de cinco años desde que el terreno o edificación disponga de las condiciones jurídicas, físicas y normativas que permitan su ejecución urbanística.

El cómputo del plazo se suspenderá cuando el propietario presente la solicitud de licencia, y se reanudará en caso de que la licencia sea denegada o se declare la caducidad del procedimiento.

Artículo 209. Deber de conservación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con la ordenación territorial y urbanística, las exigencias medioambientales y las normativas sectoriales que les resulten de aplicación, así como mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en el apartado anterior, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación, en los términos de la legislación básica en materia de suelo.

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

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

4. Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta,

con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.

Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Artículo 210. Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación de las edificaciones

1. Procederá el otorgamiento de ayudas para financiar la conservación y rehabilitación por las razones reguladas en el artículo anterior o para obras que potencien la utilidad social de las construcciones, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.
2. Las políticas de ayudas económicas que instrumente el Principado de Asturias para conservar y rehabilitar el patrimonio arquitectónico darán prioridad a los inmuebles y conjuntos catalogados y ponderarán la corresponsabilidad financiera que en dichas actuaciones asuman los entes locales, con arreglo a sus posibilidades.

Artículo 211. Ruina

1. Procede declarar la situación legal de ruina de una edificación o parte de la misma cuando:
 - a) El coste de las obras necesarias para garantizar la estabilidad estructural, seguridad, estanquidad o habitabilidad y para recuperar o mantener las condiciones mínimas para un uso compatible con la ordenación urbanística supere el límite legal del deber de conservación definido en el Artículo 209, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 de dicho artículo.
 - b) El edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales, con peligro cierto y constatado de derrumbe.
 - c) Se requieran obras para garantizar la estabilidad estructural, seguridad, estanquidad, habitabilidad o las condiciones mínimas de uso que no puedan autorizarse por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
2. Las previsiones establecidas en el número anterior no serán de aplicación respecto de los bienes integrantes del patrimonio cultural, que se regirán en esta cuestión por lo que dispone su normativa específica.
3. Corresponderá al órgano municipal competente declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación de un expediente contradictorio con audiencia al propietario, a los moradores legítimos y a los titulares de derechos inscritos, así como a los órganos competentes cuando resulten afectados bienes integrantes del patrimonio cultural. Se requerirá también informe técnico emitido por los servicios municipales tras visita de inspección, salvo inminente peligro que lo impidiera.
4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños a las personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber

de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

5. Cuando se trate de una edificación o construcción no catalogada ni protegida por la legislación sectorial de patrimonio cultural, ni sujeta a procedimiento alguno a tales efectos, la declaración de la situación de ruina determinará para su propietario la obligación de proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición. En los restantes supuestos se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial en materia de patrimonio cultural.

En caso de edificios en situación de fuera de ordenación, la declaración de ruina determinará la obligación de demoler.

Artículo 212. Ruina física inminente

1. Cuando la amenaza de una ruina física inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico, catalogado o no, el órgano municipal competente podrá acordar el apuntalamiento y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños a las personas o en los bienes públicos.

Excepcionalmente, cabrá ordenar la demolición cuando ésta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios, y no se trate de bienes catalogados ni protegidos con arreglo a la legislación específica de patrimonio cultural.

2. El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de la adopción justificada de dichas medidas, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario en orden a la conservación de sus bienes. Las indemnizaciones que, en su caso, satisfaga el Ayuntamiento serán repercutibles en el propietario, en vía administrativa, y hasta el límite del deber normal de conservación.
3. La adopción de las medidas cautelares previstas en este artículo no presupone ni implica la declaración de la situación legal de ruina.

SECCIÓN 2ª. ACTUACIONES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO

Artículo 213. Órdenes de ejecución

1. En caso de incumplimiento del deber de conservación o de agotamiento del plazo concedido para los deberes de edificación y rehabilitación, incluidas sus eventuales prórrogas, el Ayuntamiento dictará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, orden de ejecución.
2. La orden de ejecución deberá definir con precisión la actuación a realizar y el plazo para su ejecución.
3. La orden de ejecución se notificará a la propiedad y a los titulares de derechos inscritos, que tendrán un plazo de un mes para presentar alegaciones.

Transcurrido el plazo y resueltas las alegaciones, y en caso de que quede demostrado el

incumplimiento de los deberes urbanísticos por causa imputable a la propiedad, el Ayuntamiento declarará el incumplimiento e impondrá la sanción establecida en el Artículo 252.

4. El incumplimiento injustificado de la orden de ejecución conllevará la aplicación del régimen de ejecución forzosa, la inclusión de la finca en el inventario municipal de bienes a edificar o rehabilitar y la comunicación al registro de la propiedad para su inscripción como nota al margen.

El régimen de ejecución forzosa permitirá adoptar las siguientes medidas:

- a) Ejecución sustitutoria.
- b) Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- c) Venta o sustitución forzosas, explicitando las condiciones y plazos del cumplimiento del deber al que queda obligado el adquirente.

Artículo 214. Ejecución sustitutoria

1. El Ayuntamiento acometerá de manera subsidiaria las obras recogidas en la orden de ejecución a costa de los propietarios hasta el deber de conservación, que se elevará en este supuesto al 75% del coste de reposición de la construcción o edificio correspondiente.
2. El Ayuntamiento podrá ejecutar las obras mediante:
 - a) Ejecución directa, mediante recursos propios
 - b) Ejecución indirecta, mediante encomienda a una sociedad urbanística o asignación a tercero interesado seleccionado en concurso público en los términos establecidos en legislación estatal y conforme a lo que se disponga en vía reglamentaria.

Artículo 215. Expropiación por incumplimiento de la función social

1. El Ayuntamiento podrá decretar la expropiación del bien por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos dispuestos en la legislación básica en materia de suelo.
2. La finca se valorará según los criterios establecidos en la normativa estatal, y en los términos en ella dispuestos, descontando del justiprecio a abonar al propietario incumplidor el 50% del valor que le corresponda.

Si la propiedad no compareciere, el justiprecio se consignará en la caja de depósitos.

3. La ejecución de las obras se realizará por alguno de los sistemas recogidos para la ejecución sustitutoria.

Artículo 216. Venta o sustitución forzosas

1. La venta o sustitución forzosa se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, en los términos establecidos en legislación estatal y conforme a lo que se disponga en vía reglamentaria.

2. El adquirente quedará obligado al cumplimiento de las condiciones y plazos de ejecución que se determinen.
3. En la venta forzosa, el precio máximo a abonar al propietario incumplidor será el justiprecio establecido en los términos del Artículo 215, correspondiendo el exceso, en su caso, a la administración actuante.
4. En la sustitución forzosa, el bien resultante se constituirá en régimen de división horizontal entre el sustituto ejecutor de las obras y el propietario incumplidor que mantiene la titularidad del suelo. A los efectos de la determinación de porcentajes para la división horizontal, la valoración del suelo será el justiprecio establecido en los términos del Artículo 215.

TÍTULO VI. INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DEL SUELO

CAPÍTULO I. PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Artículo 217. Constitución de los patrimonios públicos de suelo

1. El Principado de Asturias y los Ayuntamientos deben constituir patrimonios públicos de suelo para facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, obtener suelo para actuaciones de iniciativa pública y contribuir a hacer efectivo al derecho constitucional a la vivienda.
2. Los bienes y recursos que, por disposición legal, hayan de integrar los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos a lo dispuesto en este Título, aunque la Administración titular de los mismos no lo haya constituido formalmente.
3. Las entidades obligadas a constituir patrimonios públicos de suelo tendrán actualizada y a disposición del público la información sobre los bienes integrantes del mismo.

Artículo 218. Naturaleza y régimen jurídico

1. Los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado, vinculado a sus fines específicos.
2. Los bienes inmuebles incluidos en los patrimonios públicos de suelo tendrán la consideración de bienes patrimoniales, a los solos efectos del régimen aplicable a los actos de disposición.

Artículo 219. Bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo

Los patrimonios públicos de suelo estarán integrados por:

- a) Los bienes y derechos de la administración titular que voluntariamente decida incorporar, con carácter permanente o no.
- b) Los bienes y derechos adquiridos en virtud del cumplimiento de la obligación de ceder a la administración actuante los terrenos en que se localice el aprovechamiento público.
- c) Los ingresos obtenidos por la transferencia a particulares de aprovechamientos públicos.
- d) Los bienes y derechos obtenidos por cesiones no procedentes de la gestión de unidades de actuación, expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto o derecho de readquisición preferente.
- e) Los frutos y las rentas que puedan devengar los bienes y recursos integrantes del patrimonio público de suelo.
- f) Los recursos obtenidos por la enajenación de bienes o derechos integrantes del patrimonio público de suelo.
- g) Las transferencias y consignaciones presupuestarias cuyo fin sea la conservación, ampliación o gestión del patrimonio público de suelo.

- h) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en ellos.
- i) Los intereses o beneficios de sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes de dichos patrimonios.
- j) Los ingresos obtenidos en concepto de sanciones administrativas urbanísticas.

Artículo 220. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo

Los bienes y derechos integrantes de los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados a alguno de los siguientes fines:

- a) Construcción de viviendas públicas no enajenables.
- b) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.
- c) Otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incluidos los usos con fines urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socioeconómico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de reforma o de renovación urbana.
- d) Actuaciones vinculadas al planeamiento y gestión urbanística, incluido el pago en especie mediante permuta de los terrenos destinados a dotaciones públicas, a gastos de realojo y retorno y pago de indemnizaciones o justiprecios por actuaciones urbanísticas.
- e) Implantación de actividades económicas compatibles con los principios y fines que rigen esta Ley y que favorezcan la competitividad municipal y autonómica.
- f) Conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio público del suelo.

Artículo 221. Disposición de los bienes y derechos integrantes de los patrimonios públicos de suelo

1. Con carácter preferente la administración titular conservará la titularidad de los terrenos que constituyen el patrimonio público de suelo, sin perjuicio de que su ejecución corra a cargo de terceros mediante la constitución de derechos de superficie, complejos inmobiliarios, concesiones administrativas u otras fórmulas contempladas en la legislación vigente.
2. Excepcionalmente, cuando el interés general requiera transmisión, los bienes y derechos integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de los siguientes actos de disposición:
 - a) Enajenación con arreglo a los procedimientos de subasta o concurso, siendo este último obligatorio para los suelos destinados a vivienda sujeta a algún régimen de protección.
 - b) Cesión a título gratuito a otras administraciones, a entidades o empresas públicas de ellas dependientes o entidades sin ánimo de lucro en los términos que se determinen reglamentariamente para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección u

otras edificaciones de utilidad pública e interés social.

- c) Permuta, sea con otros terrenos o con superficie edificada. Los bienes que obtenga la Administración deberán destinarse efectivamente a los fines de los patrimonios públicos de suelo.
 - d) Otros procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular del patrimonio.
3. En cualquier caso, la disposición de los bienes deberá efectuarse en condiciones que aseguren, cuando proceda, los plazos máximos de urbanización y edificación y los precios finales de las viviendas e impidan, en todo caso, a los adquirentes tanto de aquéllos como de éstas la ulterior enajenación por precio superior al de adquisición con el incremento derivado de los índices pertinentes.
 4. Las administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán documentar, en los términos que se precisen reglamentariamente, los bienes y derechos económicos integrantes, las enajenaciones de bienes y el destino final de éstos. La gestión anual de la explotación se acompañará a la liquidación de las cuentas correspondientes a la ejecución de los presupuestos anuales y será objeto de control en los mismos términos que dicha liquidación.

Artículo 222. Derecho de readquisición preferente

1. Al enajenar bienes pertenecientes a sus patrimonios de suelo, las Administraciones deberán insertar las cláusulas oportunas que obliguen al adquirente a respetar los compromisos que justifiquen el interés público de la operación, referidos, según los casos, a la urbanización del terreno, a su edificación y al precio de venta de las viviendas resultantes. Estos compromisos deberán estar en concordancia con las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión aplicables.
2. Si el adquirente de un bien procedente de un patrimonio público de suelo lo enajenase antes de su edificación y en el plazo de cuatro años desde que lo adquirió, la Administración que se lo cedió podrá readquirirlo al mismo precio al que se lo vendió, incrementado en la cuantía que resulte de aplicar el índice de precios al consumo o el que se fije reglamentariamente.
3. El adquirente de un bien procedente de un patrimonio público de suelo que hubiese adquirido el deber de edificación y pretendiere enajenarlo deberá comunicar su propósito a la Administración, que tendrá un plazo de tres meses para ejercitar el derecho de readquisición preferente.
4. Las Administraciones públicas que sean titulares de patrimonios de suelo dotarán créditos presupuestarios para el ejercicio de esta facultad con el carácter de ampliables.

CAPÍTULO II. OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN

Artículo 223. Objetivos e instrumentos

1. De acuerdo a los principios generales de la ordenación integral del territorio enunciados en el Artículo 3 de esta Ley y conforme a la función social consagrada por la Constitución, la presente Ley establece un conjunto de medidas tendentes al cumplimiento de los fines relacionados en el Artículo 4.
2. Así pues, las administraciones podrán las siguientes medidas, sea de forma individual o acumulativa:
 - a) Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.
 - b) Expropiaciones para la constitución de reservas regionales de suelo.
 - c) Actuaciones urbanísticas concertadas, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 de esta Ley.

SECCIÓN 1ª. DELIMITACIÓN DE ÁREAS SUJETAS A LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 224. Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto

1. El Principado de Asturias podrá proceder, al igual que los Ayuntamientos, a la delimitación de áreas en que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el planeamiento, con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.
3. Podrá igualmente disponerse en el acuerdo de delimitación de áreas la sujeción al ejercicio de los expresados derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.
4. Si el ámbito delimitado hubiere sido previamente declarado, en todo o en parte, como actuación de carácter integrado en los términos del Artículo 24, como zona de mercado residencial tensionado o zona turística protegida en los términos de sus respectivas normativas sectoriales, podrá también establecerse en el correspondiente acuerdo que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal.

Artículo 225. Instrumentos y procedimiento para la delimitación

1. Los instrumentos competentes para la delimitación de las áreas de tanteo y retracto son:

- a) Para las municipales, la Estrategia de Ordenación del Concejo, los planes de ordenación detallada y procedimiento específico asimilable al de delimitación de las unidades de actuación.
- b) Para las autonómicas, los planes territoriales.

El Principado también podrá delimitar estas áreas mediante acuerdo del Consejo de Gobierno, a propuesta de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa información pública durante un mes, audiencia de las entidades locales interesadas e informe del pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

- 2. En la delimitación deberá especificarse:
 - a) Ámbito general de la zona con referencia a calles, ámbitos de desarrollo, parcelas catastrales o cualquier otra especificación fácilmente reconocible.
 - b) Memoria justificativa de la operación, en la que se deberá motivar la delimitación del ámbito en relación con el conjunto territorial no afectado.
 - c) Relación de los bienes afectados y de sus propietarios.
 - d) Plazo durante el cual queden sometidos a tanteo y retracto los bienes incluidos en el área. Dicho plazo no podrá ser superior a ocho años.
 - e) Destino urbanístico de los terrenos obtenidos.
 - f) Cuando el área sea delimitada por el Principado de Asturias, será necesario especificar si es conveniente o no incluir el área delimitada en un área de actuación urbanística concertada, o configurarla como área de reserva a efectos expropiatorios.
- 3. Será preceptivo notificar a los propietarios afectados la apertura del trámite de información pública.
- 4. A los efectos previstos en el artículo siguiente, la Administración remitirá a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejan la delimitación y relación detallada de las calles o parcelas comprendidos en las áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación.
- 5. Sin perjuicio de que la delimitación de las áreas sometidas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sea inmediatamente ejecutiva una vez publicado el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, deberán notificarse a la Administración actuante, a efectos del posible ejercicio posterior del derecho de retracto, todas las transmisiones efectuadas hasta ese momento, desde la publicación del anuncio de la información pública en el citado Boletín.

Artículo 226. Obligaciones de los propietarios afectados por la delimitación

- 1. Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar a la Administración actuante la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al día en el que se

haya producido la notificación.

2. Cuando no se hubiere hecho la notificación establecida en el artículo precedente, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta, la Administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto. También procederá el ejercicio de ese derecho respecto de las transmisiones efectuadas a partir de la publicación del anuncio del trámite de información pública, siempre que se respete el plazo fijado en el apartado siguiente.
3. Este derecho de retracto habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.
4. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe la transmisión. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 227. Reservas regionales de suelo

1. El Principado de Asturias podrá llevar a cabo expropiaciones urbanísticas para la constitución de reservas regionales de suelo en aquellas áreas delimitadas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, cualquiera que sea la clasificación de suelo.
2. La constitución de reservas regionales de suelo tendrá lugar mediante declaración del Consejo de Gobierno, a propuesta de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo convenio con el Ayuntamiento respectivo.
3. La delimitación como suelo de reserva a los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.
4. Podrá ser beneficiaria de la expropiación cualquier entidad pública o sociedad urbanística en los términos del Artículo 32.
5. El procedimiento de expropiación preferente será el de tasación conjunta.

Artículo 228. Pago del justiprecio y adjudicación de las parcelas resultantes

1. El pago del justiprecio se podrá efectuar en metálico o, previo acuerdo entre las partes, con parcelas resultantes de la propia actuación o, si no fuera posible, con otras cuyo aprovechamiento urbanístico sea, al menos, equivalente al que tenía el terreno expropiado y su posibilidad de actuación en el tiempo sean análogos.
2. Las parcelas resultantes de la urbanización podrán adjudicarse:
 - a) Directamente a la entidad pública o sociedad que reúna la condición de beneficiaria de la expropiación, que podrá promoverlas por sí, o estableciendo los oportunos convenios con otros promotores públicos o privados, en cuyo caso adquirirán la condición de promotores

asimilados, o mediante su enajenación, conforme a las modalidades que cada entidad o sociedad tenga establecidas.

- b) Mediante enajenación a través de concurso público de acuerdo con el pliego de condiciones correspondientes, autorizado por el Consejo de Gobierno y con precio limitado en un porcentaje respecto a la edificación resultante, o con modalidades distintas adaptadas a sus características en el supuesto de instalaciones industriales, que serán fijadas reglamentariamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

Artículo 229. Delimitación de áreas de tanteo y retracto sobre viviendas de protección pública

1. Al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga dicha vinculación, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas queden sujetas a las notificaciones prevenidas en el Artículo 226, a efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en los plazos establecidos en el mismo.
2. El Principado de Asturias, subsidiariamente o a solicitud del Ayuntamiento implicado, podrá realizar la delimitación de áreas o ejercer el derecho de tanteo y retracto a que se refiere el apartado anterior de este artículo.

SECCIÓN 2ª. OTROS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 230. Derecho de superficie

1. Las Administraciones públicas, entidades de derecho público dependientes de ellas, empresas públicas y las sociedades urbanísticas podrán constituir el derecho de superficie sobre terrenos de su propiedad o integrantes de patrimonios públicos de suelo cuya gestión les corresponda, con destino a la construcción de viviendas con protección pública o a otros usos de interés social previstos en la ordenación urbanística o vinculados a su ejecución.
2. Al régimen del derecho de superficie establecido en la legislación estatal se aplicarán de forma complementaria las siguientes reglas:
 - a) Su constitución se podrá llevar a cabo con arreglo a los procedimientos de concurso o subasta. No obstante, podrá constituirse directamente en los supuestos en que proceda de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.
 - b) Su carácter oneroso o gratuito se regirá por lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.
 - c) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas sujetas a algún régimen de protección, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

TÍTULO VII. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. CONTROL DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA: TÍTULOS HABILITANTES

Artículo 231. Licencia urbanística

1. La licencia urbanística es el acto administrativo mediante el que adquieren efectividad las posibilidades de parcelación, edificación, ocupación, aprovechamiento o uso relativos a un suelo determinado, previa concreción de lo establecido al respecto en las leyes, planeamiento y demás normativa urbanística.
2. Cuando los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo se realicen en terrenos de dominio público, también se exigirá licencia, con independencia de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del titular del dominio público.
3. Sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación sectorial específica, estarán supeditados a la obtención de licencia previa, a los efectos de la legislación urbanística, los siguientes actos:
 - a) Las parcelaciones urbanísticas.
 - b) Los movimientos de tierras, excepción hecha de los señalados en el artículo siguiente.
 - c) Las obras de instalación de servicios públicos, las de ejecución de viales y, en general, las obras de urbanización, excepto cuando estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificación que disponga de licencia otorgada.
 - d) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta, entre las que se incluirán igualmente las obras de construcción de infraestructura civil, tales como presas, embalses, balsas, puertos, diques, defensa y corrección de cauces públicos y viario público y privado, entre otras.
 - e) Las obras de construcción o instalación de cerramientos, muros y vallado de fincas, cuando dichos elementos linden con terrenos de dominio público.
 - f) Las obras y los usos que se hayan de realizar con carácter provisional.
 - g) Las obras y usos industriales o terciarios que se hayan de realizar anticipadamente.
 - h) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
 - i) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.
 - j) Las obras de reforma, modificación o rehabilitación que afecten de forma integral a la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de las construcciones e instalaciones de

toda clase ya existentes, cualquiera que sea su finalidad y destino, incluidas aquellas que supongan la división de una vivienda preexistente en dos o más viviendas, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente.

- k) La primera utilización y ocupación de las viviendas situadas en edificaciones destinadas a vivienda colectiva, promoción conjunta de viviendas y casas prefabricadas o edificios de pública concurrencia, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.
 - l) La modificación del uso de construcciones, edificaciones e instalaciones.
 - m) La demolición total o parcial de las edificaciones y construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - n) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
 - o) Las actividades extractivas de minerales, líquidos o de cualquier otra índole.
 - p) Las actividades de vertidos en el subsuelo y de depósito de residuos, escombros y materiales en general que sean ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo las previstas en los proyectos de urbanización.
 - q) El uso del vuelo sobre las edificaciones, construcciones e instalaciones de toda clase existentes.
 - r) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o, en general, cualquier otro uso o actividad que afecte al subsuelo.
 - s) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas o sujetas a declaración responsable en el medio rural por los órganos competentes en materia agraria o forestal, así como el abatimiento de ejemplares arbóreos que posean un especial interés botánico o ambiental y estén singularmente protegidos por el planeamiento.
 - t) La instalación de líneas eléctricas, telefónicas u otras similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier tipo, con las excepciones previstas en la legislación sectorial de aplicación.
 - u) Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo rural.
 - v) Todos los demás actos de uso del suelo o del subsuelo en que lo exijan la ordenación territorial o urbanística, cuando concurren factores como una especial intensidad de uso o una utilización anormal o diferente del destino natural de los terrenos.
4. Se conceptuarán como obras menores aquellas de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica y que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

En ningún caso podrán considerarse obras menores las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural, incluidos en el Inventario Patrimonial Cultural del Principado de Asturias y catalogados cuando así se establezca en la legislación sectorial de aplicación, los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de arbolado.

5. Los actos enumerados en el apartado 3 que se promuevan por la Administración del Estado, por la Administración del Principado de Asturias o por entes de derecho público dependientes de una u otra estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo que se exceptúe por la legislación sectorial aplicable, y sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 22, el Artículo 61 y siguientes de esta Ley.
6. Las obras públicas municipales, incluidas las de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, así como las ejecutadas por los concesionarios de servicios públicos locales para la prestación del servicio concedido, se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto, previa acreditación en el expediente del respeto al planeamiento en vigor y a la normativa urbanística.
7. Corresponde a los Ayuntamientos la competencia para el otorgamiento de licencias, que será ejercitada en los términos y con las condiciones fijadas en esta Ley.
8. Mediante una única licencia urbanística se pueden autorizar simultáneamente diversos actos sujetos a la misma.

Artículo 232. Declaración responsable en materia de urbanismo

1. De conformidad con lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común, están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no requieran licencia en virtud del artículo anterior ni comunicación previa en virtud del artículo siguiente y, en particular, los siguientes:
 - a) Las obras de mantenimiento ordinario y de simple reparación, así como las de reforma, rehabilitación y demolición parcial de edificios que no produzcan variación sustancial de la composición general exterior, la distribución interior o el sistema estructural, ni incremento de la superficie edificada o la volumetría, ni conlleven cambio de uso, salvo que afecten a inmuebles catalogados o protegidos por la normativa de patrimonio cultural.
 - b) La primera ocupación y utilización de las viviendas construidas en régimen de autopromoción, así como de las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta en general, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior y de lo que disponga a estos efectos la legislación ambiental.
 - c) La renovación de instalaciones en las construcciones.
 - d) Los movimientos de tierras vinculados a la adecuación de terrenos para su cultivo siempre que

- la superficie afectada sea menor de una hectárea, salvo que afecten a inmuebles catalogados o protegidos por la normativa de patrimonio cultural.
- e) Los cierres de fincas, siempre que no se produzcan en colindancia con suelo de dominio público, salvo que afecten a inmuebles catalogados o protegidos por la normativa de patrimonio cultural.
 - f) Las talas de árboles que estén autorizadas o sujetas a declaración responsable por los órganos competentes en materia agraria o forestal.
 - g) La instalación de placas solares térmicas o fotovoltaicas y todo tipo de instalación de generación de energías renovables destinadas al autoconsumo con un límite máximo de 50 kW, así como antenas o dispositivos de telecomunicaciones sobre la cubierta de edificios o espacios libres privados e instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos con un límite máximo de 40 kW, siempre que no afecten significativamente a la estructura de los edificios o a inmuebles catalogados o protegidos por la normativa de patrimonio cultural.
 - h) Los trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas y ensayos.
2. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común, los siguientes documentos:
- a) La identificación y ubicación de su objeto.
 - b) La descripción técnica de las características del acto de que se trate o, en su caso, el proyecto técnico legalmente exigible.
 - c) La manifestación expresa, y bajo la responsabilidad del declarante, del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable.
 - d) La memoria justificativa del cumplimiento de la legislación vigente y de la adecuación a la ordenación territorial y urbanística, así como la relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba cuando así venga exigido por la legislación aplicable.
 - e) El justificante de la liquidación de los tributos y demás ingresos de derecho público o privado que correspondan.
 - f) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el periodo de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

Artículo 233. Comunicaciones previas

1. Está sujeto a comunicación previa el cambio de titularidad de las actividades emplazadas en los diferentes inmuebles, siempre que éstas requieran licencia o declaración responsable.
2. Cuando un acto está sujeto a comunicación previa, su promotor sólo está obligado a ponerlo en

conocimiento de la Administración local, indicando sus datos personales y los de la actuación comunicada.

Artículo 234. Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas

1. La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día en que la misma haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración competente, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección recogidas en la presente ley.
2. En el caso de las declaraciones responsables urbanísticas de primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones, se aplicará lo previsto en el artículo 11.5 del TRLS.
3. En ningún caso podrá entenderse legitimada la realización de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.
4. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos.
5. Los actos amparados en una declaración responsable deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación. El plazo podrá ser prorrogado a instancia del interesado antes de la conclusión de dichos plazos, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto.
6. Las declaraciones responsables serán ser objeto de control posterior por el Ayuntamiento. En el caso de apreciarse incumplimientos o deficiencias insubsanables, se ordenará, previa audiencia al interesado, la paralización de las actuaciones declaradas. Esta resolución obligará al interesado a restituir el orden jurídico infringido, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.
7. Cuando sea necesario de acuerdo con la legislación vigente o lo solicite el interesado, la comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable resultará en la emisión por el Ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad.

Con carácter general, una vez efectuada la comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable se notificará al interesado copia del acta de inspección. Cuando sea necesario de acuerdo con la legislación vigente, el Ayuntamiento emitirá acto de conformidad.

Artículo 235. Procedimiento de concesión de la licencia

1. Con arreglo a la normativa estatal en materia de visado colegial, el proyecto técnico en el que se base la solicitud de licencia deberá disponer del correspondiente visado, salvo en los proyectos de obras y construcciones de todo tipo, de o para las Administraciones Públicas o de los organismos autónomos y demás entidades de derecho público que dependan de ellas.

La memoria del proyecto desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de la normativa y planeamiento aplicables y se acompañará de los correspondientes planos de

situación a escala 1:10.000 o 1:2.000, según se trate de terrenos clasificados como suelo rural o urbano y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a respaldar su contenido, con expresa indicación de la clasificación y calificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables al mismo.

Ver 3 antiguo y por qué lo quitamos. “Queda sin efecto la exigencia del visado urbanístico cuya emisión se atribuya a los Colegios Profesionales.”

2. Una vez presentado ante el Ayuntamiento, el proyecto adquiere el carácter de documento oficial y de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el mismo responde su autor a todos los efectos.
3. En todo procedimiento de concesión de licencia es preceptiva la emisión por personal titulado competente de la entidad local otorgante de informes técnicos y jurídicos. Cuando la entidad local carezca de los servicios técnicos o jurídicos adecuados los referidos informes podrán ser solicitados a las oficinas urbanísticas territoriales en los términos del Artículo 17.
4. Toda denegación de licencia deberá ser motivada con referencia explícita a la norma o planeamiento que esté en contradicción con la licencia solicitada.
5. El plazo para resolver las solicitudes de licencia será de tres meses. Este plazo se entenderá suspendido en caso de requerimientos de subsanación de la documentación aportada por insuficiencia o defectos en la misma.
6. Para conceder licencia de primera utilización y ocupación, los inmuebles deberán contar con las acometidas definitivas y en funcionamiento de los servicios urbanísticos.

Las empresas o entidades suministradoras de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas o cualesquiera otros servicios energéticos contarán con un plazo máximo de tres meses desde la solicitud por parte del promotor de las citadas acometidas para su instalación.

7. El plazo para resolver las solicitudes de licencia de primera utilización y ocupación de las edificaciones destinadas a vivienda será de un mes. Este plazo se entenderá suspendido en caso de requerimiento de subsanación de la documentación aportada por insuficiencia o defectos en la misma.
8. Si en dicho plazo no se notifica la resolución, se podrá entender estimada la solicitud de licencia, salvo en los siguientes supuestos, en que se podrá entender desestimada la solicitud:
 - a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
 - b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.
 - c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
 - d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de

protección del dominio público.

9. En ningún caso se podrán obtener por silencio administrativo facultades contrarias a la normativa urbanística.
10. Serán nulas de pleno derecho, y no producirán efecto alguno, aplicándose las medidas de protección y defensa de la legalidad urbanística previstas en el Título VII de esta Ley, las licencias concedidas en los siguientes casos:
 - a) Con inobservancia total de los trámites de información pública y aprobación de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias cuando fuesen necesarios con arreglo a la normativa vigente.
 - b) Cuando no se haya obtenido la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, en los casos en que sea exigible.
 - c) Cuando se otorguen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, públicos o privados, así como del suelo rural de especial protección y de costas.

Artículo 236. Comunicación al Principado de Asturias

1. A efectos estadísticos y de registro, toda licencia será obligatoriamente comunicada de modo fehaciente a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con el contenido y en la forma que se establezcan reglamentariamente.

Dicha comunicación no eximirá de realizar el mismo trámite con otros organismos de la Administración del Principado de Asturias o de las demás Administraciones públicas cuando ello sea preceptivo en virtud de normas sectoriales específicas.

2. Si la consejería estimara que la licencia incurre en cualquier infracción del ordenamiento jurídico o de la ordenación urbanística vigentes, procederá de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64 y 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
3. El régimen de comunicaciones e impugnaciones previsto en este artículo será aplicable a las órdenes de ejecución y a los acuerdos municipales en cuya virtud los Ayuntamientos inicien o modifiquen la promoción directa de actuaciones de carácter urbanístico.

Artículo 237. Contenido de la licencia

1. Con el fin de que contenga una información mínima que permita identificar, concretar y ponderar las actuaciones autorizadas, la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano otorgante considere oportuno incluir, los siguientes extremos:
 - a) La clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
 - b) Finalidad de esta y uso al que se destinará.
 - c) Altura, volúmenes y ocupación permitida de parcela.

- d) Presupuesto de ejecución material de la obra.
 - e) Cuando sea necesaria, fecha de otorgamiento de la autorización previa por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.
2. El escrito por el que se comuniqué al solicitante la concesión de la licencia contendrá el texto íntegro de la misma y la indicación de la fecha de la notificación a que se refiere el Artículo 236.

Artículo 238. Licencias y suministros básicos

Las empresas o entidades suministradoras de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas o cualesquiera otros servicios energéticos exigirán y conservarán para la contratación de los respectivos servicios copia de la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones generales sujetos a la obtención de las mismas conforme a lo dispuesto en esta norma. Igualmente, se requerirá la licencia urbanística como trámite previo al suministro de energía eléctrica de obra.

CAPÍTULO II. DEFENSA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

SECCIÓN 1ª. ACTUACIONES NO ACORDES A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 239. Actuaciones carentes de título habilitante

1. Cuando se constate que se está ejecutando alguna actuación urbanística sin licencia, declaración responsable, comunicación, orden de ejecución o título habilitante exigible en cada caso, el Ayuntamiento dictará orden de suspensión para paralizar las obras.
2. Cuando la actuación a que se refiere el apartado anterior pueda ser constitutiva de infracción urbanística grave o muy grave y no haya sido suspendida por el Ayuntamiento, la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo requerirá al Ayuntamiento para que la suspenda, concediéndole el plazo de un mes.

Si en dicho plazo no se acuerda la suspensión, la consejería la ordenará y adoptará las medidas necesarias para hacerla efectiva en la medida indispensable y hasta que se produzca una actuación municipal.

Artículo 240. Actuaciones en curso sin ajustarse a las condiciones del título habilitante

1. Cuando se constate que se está ejecutando alguna actuación urbanística sin ajustarse a las condiciones de su título habilitante, el Ayuntamiento se dirigirá al propietario, al constructor y a la dirección facultativa señalando las anomalías observadas y concediéndoles un plazo improrrogable de cinco días para aducir la concordancia de las obras con el contenido del título habilitante.
 - a) La ausencia de respuesta en este plazo implicará la aceptación de las irregularidades señaladas y se acordará de modo inmediato la paralización de las obras o la prohibición de los usos.
 - b) Si los responsables aducen la conformidad de la actuación en ejecución con su título

habilitante, se les convocará para que dentro de los quince días siguientes se personen en el lugar donde ésta se venga desarrollando, examinándose los pormenores de la misma conjuntamente con la inspección urbanística municipal y extendiéndose la correspondiente acta suscrita por todos los comparecientes, a la vista de la cual el órgano municipal competente adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

- i. Si la actuación se ajusta al título habilitante, permitir que continúe.
 - ii. Si la actuación, aun no ajustándose al título habilitante, es legalizable, requerir a los responsables para que soliciten una nueva licencia que le dé amparo en un plazo de un mes.

Se ordenará la paralización inmediata de la actuación en lo que no resulte amparada por el primer título habilitante.
 - iii. Si la actuación no fuera legalizable, ordenar su paralización y exigir la adecuación de la actuación a las condiciones de la licencia en el plazo que se establezca.
2. No implicarán disconformidad con el título habilitante las variaciones en la ejecución del proyecto aprobado ordenadas por la dirección facultativa por razones de oportunidad o conveniencia técnica, siempre que se adecúen a la naturaleza del proyecto, no supongan aumento de alturas o volúmenes y no comporten infracción urbanística alguna.
 3. Cuando el Alcalde no ejercite las facultades que se le confieren en este artículo, la consejería competente asumirá las funciones municipales de acuerdo con lo previsto en el apartado segundo del Artículo 239.

Artículo 241. Actuaciones terminadas sin título habilitante o disconformes con él

1. Siempre que no hayan transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o usos ejecutados sin título habilitante o sin ajustarse a sus determinaciones, el órgano municipal competente requerirá al propietario para que ajuste las obras o usos a las condiciones del título obtenido o lo solicite siempre que se estime, previo informe de los servicios técnicos, que la actuación pudiera ser legalizable.

Se entenderá que la actuación es ilegalizable cuando se aprecie una incompatibilidad total entre lo promovido y lo establecido en la ordenación urbanística. En este caso, el Ayuntamiento formulará el requerimiento a que se refiere el apartado 2 del Artículo 246.

Si el propietario no solicita la licencia ni adapta las obras o usos en el plazo que se le conceda, se actuará conforme a lo previsto en el Artículo 245.

2. Durante el citado plazo de cuatro años, si el titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio entiende que una actuación realizada sin el preceptivo título habilitante constituye manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, lo comunicará al alcalde, requiriéndole para que, en el plazo de diez días, adopte el acuerdo previsto en el apartado anterior.

Si el Ayuntamiento no actúa dentro de este plazo se aplicará lo dispuesto en el apartado 2 del Artículo 239.

3. A los efectos previstos en este artículo, se presume que las obras están totalmente terminadas cuando se constate esta circunstancia por la Administración, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar cualquier medio de prueba para acreditar la finalización en fecha anterior.
4. Lo establecido en este artículo no será de aplicación a las actuaciones que, tengan o no título habilitante, se hubiesen ejecutado en contradicción con la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, públicos o privados, o del suelo rural de especial protección y de costas, respecto a las cuales no existirá plazo de prescripción.

En estos casos deberán llevarse a cabo las medidas dispuestas en el Artículo 245 y siguientes, tras proceder de oficio a la declaración de nulidad de los títulos habilitantes que, en su caso, pudieran amparar tales infracciones.

Con independencia del tiempo transcurrido, la administración actuante podrá paralizar los usos continuados, distintos de la realización de obras, que no se encuentren amparados por el preceptivo título habilitante o se aparten de las condiciones impuestas en el mismo.

SECCIÓN 2ª. RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 242. Cumplimiento de la orden de suspensión

1. La orden de suspensión de obras será inmediatamente ejecutiva y se notificará al propietario, al constructor y, en su caso, a la dirección facultativa.
2. Si el promotor no paraliza la actividad en el plazo de cuarenta y ocho horas, se procederá por vía de ejecución forzosa a la ejecución del acuerdo de suspensión.

A estos efectos, la inspección urbanística municipal, asistida por la fuerza pública, comparecerá en las obras, previa citación de los responsables de las mismas y tras la lectura del acuerdo cuyo cumplimiento se va a ejecutar, precintará las instalaciones y elementos auxiliares de la construcción, pudiendo retirar la totalidad o parte de la maquinaria y materiales existentes y adoptar cualquier otra medida que juzgue conveniente en orden a la efectividad de la suspensión, sin perjuicio de dar cuenta a los Tribunales de Justicia con vistas a la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hubiesen podido incurrir los infractores.

3. Los gastos que origine la retirada y el depósito deberán ser satisfechos solidariamente por el promotor, el constructor y el propietario.
4. La colaboración de la fuerza pública, en su caso, se recabará a través de la autoridad de la que dependa.
5. El acuerdo de suspensión será notificado a las compañías que suministren los servicios básicos, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los mismos, salvo que se trate del domicilio de personas físicas.

Artículo 243. Legalización

1. En el plazo de un mes a contar desde la notificación del acuerdo de suspensión, la Administración requerirá al promotor para que solicite licencia, siempre que estime, previo informe de los servicios técnicos competentes, que la actuación pudiera ser legalizable. Se entenderá que la actuación es ilegalizable cuando se aprecie una incompatibilidad total entre lo promovido y la clasificación o calificación del suelo en el cual se sitúa.
2. Si la Administración considera que la actuación es ilegalizable, formulará el requerimiento al que se refiere el apartado 2 del Artículo 246.
3. En el plazo de dos meses, contados a partir de la notificación del requerimiento previsto en el apartado 1 del presente artículo, deberá solicitarse la oportuna licencia para cuya tramitación será necesario formalizar a favor de la Administración actuante una fianza o aval bancario equivalente al veinte por ciento del presupuesto del proyecto técnico para garantizar el pago de las cantidades que resultaren exigibles como consecuencia de la sanción que fuera procedente imponer o de las medidas de restablecimiento de la realidad física alterada que, en su caso, hubiesen de llevarse a cabo.

No se exigirá la fianza o aval a que se refiere el párrafo anterior, cuando la causa de la suspensión sea la declaración de nulidad de la licencia salvo que en el expediente se haya apreciado la existencia de dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

4. Cuando la licencia no fuese solicitada en el plazo previsto en el número anterior o si fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la ordenación urbanística, se procederá conforme a lo dispuesto en el Artículo 246.
5. El régimen jurídico aplicable a la legalización será el propio de la fecha en que hubiere sido iniciada la actuación cuya licencia se pide, salvo que las disposiciones vigentes en el momento de adoptar la resolución pertinente establecieran una normativa más favorable para el interesado.

Artículo 244. Suspensión y revisión de licencias ilegales

1. El órgano municipal competente dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguiente paralización inmediata de las obras y usos iniciados a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y dará traslado de la misma al órgano jurisdiccional competente, a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Si no se decreta la suspensión, el titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo actuará conforme a lo previsto en el apartado 2 del Artículo 239 y en los apartados siguientes del presente artículo.

2. Los Ayuntamientos deberán declarar de oficio la nulidad de las licencias nulas de pleno derecho, en los términos previstos en la legislación estatal de procedimiento administrativo.

El titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá instar al Ayuntamiento para que declare de oficio la nulidad y, en caso de que éste no inicie el procedimiento en el plazo de un mes, acudirá a la jurisdicción contencioso-administrativa para que ésta declare la nulidad.

3. Los Ayuntamientos podrán declarar lesivas para el interés público las licencias, a fin de proceder a su ulterior impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, en los términos previstos en la legislación estatal de procedimiento administrativo. La declaración de lesividad y el posterior recurso contencioso-administrativo serán obligatorios cuando la licencia constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

El titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá impugnar la licencia en nombre de la Administración del Principado de Asturias ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo durante la ejecución de las obras y en los cuatro años siguientes a su total terminación.

4. Una vez firme la declaración de nulidad o la anulación de la licencia, la Administración acordará la demolición de las obras realizadas a su amparo, sin perjuicio de su posible legalización como consecuencia de modificaciones de la normativa o los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 245. Actuación municipal en caso de inactividad de los particulares

Si en los plazos previstos en los artículos anteriores no se solicitare licencia para las obras paralizadas o la legalización de las concluidas, el Ayuntamiento deberá ejercitar alguna de las siguientes facultades:

1. Imponer multas coercitivas, con arreglo a lo dispuesto en la legislación estatal, que podrán alcanzar, en su conjunto, hasta un veinte por ciento del presupuesto del proyecto técnico.
2. Previo apercibimiento al interesado y a costa del mismo, ordenar la realización de los proyectos o estudios técnicos y urbanísticos que sean necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada, a no ser que el promotor manifieste en respuesta al expresado apercibimiento, que no es de su interés instar la legalización y opte por la demolición de lo indebidamente construido.

A estos efectos, cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno podrá encomendar estos trabajos a personal ajeno a la Administración municipal.

Artículo 246. Restauración de la realidad física alterada

1. Cuando la legalización fuera posible con arreglo a la normativa aplicable, el Ayuntamiento procederá a la concesión de licencia, formulando las oportunas órdenes de ejecución cuando se trate de obras todavía no terminadas, las cuales deberán cumplimentarse previa redacción, con cargo al promotor, del proyecto técnico correspondiente.
2. Respecto a las actuaciones que no puedan ser objeto de legalización, en el mismo acto de denegación de licencia el Ayuntamiento, con expreso apercibimiento de ejecución subsidiaria, requerirá al promotor y a los propietarios de las obras ejecutadas para que efectúen en el plazo de

dos meses la demolición de la construcción o de aquella parte de la misma que hubiere resultado ilegalizable y, en su caso, restituyan los elementos físicos alterados a la situación originaria.

Artículo 247. Derrumbamientos en núcleos históricos o áreas de interés cultural

1. En los solares incluidos en cascos históricos o en áreas de interés por sus valores culturales, en los que como consecuencia de obras ilegales, o por incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, se haya producido el derrumbamiento total o parcial de algún edificio o construcción, el propietario de los terrenos, el promotor o agente empresario de las obras y, en su caso, el constructor y la dirección facultativa de las mismas, están obligados a proceder a su reposición, reconstrucción o, en su caso, restauración, con similares características e igual superficie útil y dimensiones que el edificio o construcción preexistente.
2. Producido el derrumbamiento, la Administración urbanística iniciará un procedimiento dirigido a la aplicación de lo previsto en el apartado anterior, que deberá ser resuelto con carácter previo al otorgamiento de la licencia que legitime cualquier uso en los solares afectados.
3. Lo dispuesto en los apartados anteriores lo es sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial protectora del patrimonio cultural.

Artículo 248. Actuación del Principado de Asturias en caso de inactividad municipal

1. Cuando los órganos de la respectiva entidad local no inicien el ejercicio de las competencias que los artículos anteriores de este capítulo les atribuyen o no ultimen las acciones emprendidas al amparo de las mismas, en el supuesto de que se tratase de hechos que constituyan manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, el titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo deberá advertirles de la necesidad de poner en marcha o de proseguir las medidas restauradoras, señalándose, a tal efecto, un plazo que se fijará en función de las circunstancias concretas de la actuación y que en ningún caso podrá ser superior a tres meses.
2. Por el mero transcurso de dicho plazo sin que el Ayuntamiento o la Alcaldía abandonen su pasividad, quedarán sin efecto las atribuciones de uno u otra, que pasarán a ser ejercidas por el titular de la consejería citada.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 249. Potestad sancionadora en materia urbanística

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la normativa urbanística, tipificadas y sancionadas en la Ley.
2. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de sanciones a los responsables, con independencia de la adopción de las medidas dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística y a la restauración de la realidad física alterada o transformada, y la indemnización de

los daños y perjuicios causados.

3. Se entenderá por normativa urbanística la comprendida en la legislación, reglamentos e instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

Artículo 250. Infracciones

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.
2. Son infracciones muy graves:
 - a) Cualquier acción u omisión calificada como infracción grave, cuando se realice sobre bienes de dominio público o en sus zonas de servidumbre, terrenos reservados para sistemas generales o zonas verdes u otras dotaciones urbanísticas públicas o en suelo rural.
 - b) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rural de especial protección y de costas.
 - c) Cualquier actuación que suponga la destrucción o cause daños graves a bienes catalogados.
 - d) El incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.
 - e) La ejecución de obras de urbanización y la apertura de nuevos viales sin la previa aprobación del instrumento de planeamiento o gestión exigible.
 - f) El incumplimiento de la orden de demolición de una construcción ilegalizable.
 - g) La pasividad, tolerancia o falta de ejercicio de las potestades de inspección, restauración de la legalidad y sanción por parte autoridades y empleados públicos en relación con conductas constitutivas de infracción urbanística muy grave.
 - h) Cualquier infracción grave, cuando el infractor haya sido sancionado en el año anterior, mediante resolución firme en vía administrativa, por la comisión de otra infracción grave.
3. Son infracciones graves:
 - a) Los movimientos de tierra que supongan alteración del paisaje, sin título habilitante.
 - b) Las parcelaciones urbanísticas que no cumplan sus requisitos y no tengan la consideración de infracción muy grave.
 - c) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en la normativa urbanística en materia de uso del suelo, aprovechamiento, altura, superficie y volumen edificable y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas cuando el exceso sea de un 5% o más.
 - d) Los incumplimientos en materia de gestión urbanística, salvo que se demuestre la escasa entidad de la infracción.
 - e) El incumplimiento de las obligaciones de cesión obligatoria.
 - f) La obstaculización de la inspección urbanística.

- g) El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y sus instalaciones.
 - h) La ejecución de obras no permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación.
 - i) El incumplimiento del régimen de usos previsto en el planeamiento.
 - j) La puesta en funcionamiento y el desarrollo de una actividad sin licencia o comunicación previa, siempre que de la misma se deriven efectos perjudiciales para el medio ambiente o se afecte o haya afectado a la seguridad o salud de las personas.
 - k) La apertura o el funcionamiento de campamentos de turismo sin licencia urbanística o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma.
 - l) La pasividad, tolerancia o falta de ejercicio de las potestades de inspección, restauración de la legalidad y sanción por parte autoridades y empleados públicos en relación con conductas constitutivas de infracción urbanística grave.
 - m) El incumplimiento del plazo concedido para presentar proyectos técnicos de legalización en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística frente a obras y actuaciones ilegales.
4. Son infracciones urbanísticas leves:
- a) La realización de actos sin la licencia, declaración responsable, comunicación u orden de ejecución que sea exigible, cuando no esté calificada como infracción grave, incluso si el acto es legalizable conforme a la legislación y planeamiento urbanísticos.
 - b) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en la normativa urbanística en materia de uso del suelo, aprovechamiento, altura, superficie y volumen edificable y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas cuando el exceso sea inferior al 5%.
 - c) La ausencia del obligatorio cartel de obras en todas las obras de construcción, edificación y urbanización, así como su falsedad o contenido no ajustado a las ordenanzas municipales.
 - d) El incumplimiento por las empresas suministradoras de las obligaciones que les impone la presente Ley.
 - e) Las demás acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa o el planeamiento urbanístico.
 - f) El incumplimiento de los plazos del procedimiento sancionador por parte del Instructor o el Secretario, cuando den lugar a la paralización de actuaciones por un periodo superior a seis meses.
5. En los supuestos en los que, en aplicación del régimen sancionador previsto en esta ley, se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones entre las que exista conexión de causa y efecto o una relación de instrumentalidad, se impondrá una sola sanción, que será la que

corresponda a la infracción más grave, en la mitad superior de su escala. En el resto de supuestos se impondrán a las personas responsables de dos o más infracciones las sanciones correspondientes a cada una de las infracciones cometidas.

6. Se considera infracción continuada la realización de una pluralidad de acciones u omisiones, constitutivas cada de una de ellas de infracción, que infrinjan el mismo o semejantes preceptos administrativos en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión. A la infracción continuada se le aplicará una única sanción, que tendrá en cuenta el resultado conjunto de todas las conductas englobadas en la misma.
7. Se considera infracción permanente la que se comete con una sola acción de carácter duradero cuyo resultado contrario a la ordenación urbanística se prolonga en tanto el infractor no decida cesar en su conducta. Sólo se consideran permanentes aquellas infracciones en las que el cese de la infracción no exija la demolición total o parcial de edificaciones.
8. Cuando los actos y las actividades constitutivas de infracción urbanística se realicen al amparo de autorizaciones, licencias u órdenes de ejecución preceptivas conforme a la legislación urbanística y de acuerdo con sus determinaciones, no podrá imponerse sanción administrativa mientras no se proceda a la anulación del acto o actos administrativos que les otorguen cobertura formal.

Artículo 251. Sujetos responsables

1. Son responsables de las infracciones las personas físicas o jurídicas o los entes sin personalidad que las hayan cometido.
2. Cuando la infracción consista en un acto de uso del suelo que se ejecute sin título habilitante, o con incumplimiento de sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor-empresario, el constructor y la dirección facultativa.
3. En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables de la infracción los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que intervengan como intermediarios.
4. Cuando la actuación constitutiva de infracción se encuentre amparada por una licencia, autorización u orden de ejecución, serán responsables, además de, en su caso, las personas enumeradas en el apartado 2, las autoridades que hayan resuelto o votado a favor de su otorgamiento sin los informes previos exigibles o en contra del criterio de éstos o los empleados públicos y técnicos que hayan informado favorablemente el proyecto.
5. Las sanciones que se impongan a distintos sujetos por una misma infracción serán independientes entre sí y se aplicarán a cada uno de ellos dentro de los límites máximo y mínimo que estén establecidos para la respectiva sanción.

Artículo 252. Multas

1. Las infracciones se castigarán con multas cuya cuantía se calculará del siguiente modo:
 - a) Para las infracciones leves, de 600 a 9.000 euros.

- b) Para las infracciones graves, de 9.001 a 360.000 euros.
 - c) Para las infracciones muy graves, de 360.001 a 1.500.000 euros.
2. Importe de la multa en infracciones específicas:
- a) La apertura y funcionamiento de campamentos de turismo sin licencia urbanística, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, constituye una infracción permanente que será sancionada con multa de 30 € a 300 € por plaza de acampada.
 - b) El incumplimiento de las órdenes de ejecución emanadas de las autoridades urbanísticas dará lugar a la imposición de una multa cuyo importe oscilará entre el 5% y el 20% del importe en que se presupuesten las obras requeridas para la cumplimentación de dichas órdenes.
 - c) La instalación sin licencia de casas prefabricadas y elementos similares, tanto provisionales como permanentes, será sancionada con una multa del 20% de su valor siempre y cuando fuesen legalizables. En caso contrario, serán desmontadas y la multa equivaldrá a la que corresponde a edificaciones no prefabricadas de la misma naturaleza.
 - d) Los cerramientos de fincas que incumplan la normativa serán sancionados con una multa del 25% al 30% de la cantidad invertida en las mismas.
 - e) El incumplimiento del plazo para la presentación del proyecto dirigido a la legalización de una obra con una multa del 50% al 100% del coste de los trabajos que se hubiesen realizado por cuenta del interesado.
 - f) El incumplimiento del plazo concedido para la demolición de una construcción no legalizable con una multa equivalente a la cantidad total invertida en la construcción a demoler incrementada con el importe de los gastos de demolición y desescombro del terreno.
3. En ningún caso las infracciones urbanísticas pueden suponer un beneficio económico para los responsables. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad vulnerada que sean necesarias para reponer los bienes afectados al estado anterior a la comisión de la infracción fuese inferior al beneficio obtenido, se incrementará la cuantía de la sanción hasta alcanzar el importe del beneficio, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de la infracción o el beneficio económico obtenido de cualquier otro modo.

Artículo 253. Sanciones accesorias

1. Los sujetos responsables de infracciones muy graves y graves, cuando las acciones u omisiones que las motivaron no sean legalizables, podrán ser sancionados, además de con las multas previstas en el apartado 1 anterior, con las siguientes sanciones accesorias:
- a) Inhabilitación para obtener subvenciones y ayudas públicas del Principado de Asturias o de las entidades locales, para disfrutar de beneficios fiscales establecidos por la legislación del Principado de Asturias o relativos a los tributos locales, todo ello con relación a la ejecución de obras y la prestación de servicios en el ámbito del urbanismo, la construcción en general y las

obras públicas.

- b) Inhabilitación para la realización del mismo tipo de obras que determinaron la infracción.
 - c) Publicación en el BOPA, a costa del infractor, del nombre de éste y de la sanción impuesta y las medidas de restablecimiento de la legalidad.
2. Las medidas a que se refieren las letras a) y b) anteriores podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves y de cuatro años en las muy graves.

Artículo 254. Procedimiento sancionador

- 1. La iniciación del procedimiento sancionador quedará supeditada a la previa terminación mediante resolución firme en vía administrativa del procedimiento de legalización.
- 2. El plazo para dictar y notificar la resolución del procedimiento sancionador será de un año.
- 3. El órgano competente deberá iniciar el procedimiento sancionador cuando tenga noticia de la comisión de una posible infracción y, en todo caso, cuando se haya tramitado un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística que haya concluido sin legalización.
- 4. Cuando un Ayuntamiento no inicie el expediente sancionador ante la posible comisión de una infracción muy grave o grave, o lo tenga paralizado durante un mes por causa no imputable al infractor, la Consejería le requerirá para que actúe, concediéndole un plazo máximo de un mes. Transcurrido dicho plazo, la Consejería pasará a ejercer la competencia municipal en sustitución del Ayuntamiento, previa comunicación a éste.

Artículo 255. Graduación de las sanciones

- 1. Se tendrán en cuenta, en la determinación del importe de la multa, las circunstancias enumeradas en la legislación estatal.
- 2. Se considerará circunstancia atenuante la comunicación de la infracción a la Administración antes de que ésta tenga conocimiento de ella y de que se lleve a cabo una inspección o se inicie el procedimiento sancionador. Esta circunstancia podrá ser eximente si quien efectúa la comunicación no hubiera estado obligado a conocerla por razón de su profesión u oficio.

Artículo 256. Órganos competentes

- 1. Son competentes para la imposición de las sanciones de multa:
 - a) Los Alcaldes podrán imponer multas con el tope máximo establecido en la siguiente escala:
 - i. Concejos cuya población no exceda de 5.000 habitantes: hasta 6.000 euros.
 - ii. Concejos cuya población no exceda de 15.000 habitantes: hasta 18.000 euros.
 - iii. Concejos cuya población no exceda de 30.000 habitantes: hasta 60.000 euros.
 - iv. Concejos cuya población no exceda de 80.000 habitantes: hasta 90.000 euros.

- v. Concejos de población superior a 80.000 habitantes: hasta 150.000 euros.
 - b) La consejería con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo será competente para imponer las sanciones correspondientes a infracciones tipificadas como graves en el Artículo 250 que excedan de la competencia municipal.
 - c) El Consejo de Gobierno será competente para imponer las sanciones correspondientes a infracciones tipificadas como muy graves el Artículo 250.
2. Cuando el expediente sea instruido por una mancomunidad u otra entidad local en la que se integre el concejo, para la aplicación de la escala se tendrá en cuenta la población total del ente supramunicipal.
 3. Cuando la sanción la imponga un órgano autonómico, será preceptivo el informe previo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias. Los acuerdos sancionadores del Consejo de Gobierno se adoptarán a propuesta de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
 4. La competencia para acordar las sanciones accesorias corresponde a quien la ostente para imponer la sanción de multa.

Artículo 257. Prescripción

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los cuatro años, las graves a los dos años y las leves al año, a contar desde la fecha en que se hubieran concluido las actuaciones constitutivas de las mismas, incumbiendo al inculpado la prueba de la total terminación, o, en su caso, desde que se haya dictado resolución firme en vía administrativa en el procedimiento de legalización.
2. Cuando se trate de infracciones continuadas, la fecha inicial del cómputo será la del último acto con el que la infracción se consuma.
3. Cuando se trate de infracciones permanentes, el plazo se computará a partir de la fecha de finalización de la actividad infractora.
4. La iniciación del procedimiento dirigido al restablecimiento de la legalidad urbanística suspende el plazo de prescripción de la infracción.
5. Las sanciones impuestas por infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los tres años, las impuestas por infracciones graves a los dos años y las impuestas por infracciones leves al año.

CAPÍTULO IV. INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 258. Funciones y competencias

1. La inspección urbanística es una potestad administrativa dirigida a comprobar si los actos de transformación o uso del suelo, vuelo o subsuelo se ajustan a la legalidad y a la ordenación aplicables.

2. La potestad inspectora será desarrollada por los siguientes organismos en el ámbito de sus respectivas competencias:
 - a) Los Ayuntamientos.
 - b) Las mancomunidades de municipios y demás entidades con competencias urbanísticas de ámbito comarcal o supramunicipal.
 - c) La Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

La labor de inspección se realizará bajo la superior autoridad y dirección del titular de los respectivos organismos y será desempeñada por el personal al que, con dedicación exclusiva y con carácter permanente, se atribuya este cometido dentro de cada uno de ellos.

3. La inspección urbanística comprende las siguientes funciones:
 - a) Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística y territorial.
 - b) Vigilar, investigar y controlar la actividad constructiva, la ejecución del planeamiento y el uso del suelo.
 - c) Denunciar las anomalías advertidas e informar y proponer a los órganos competentes la adopción de las medidas que en cada caso correspondan.
 - d) Colaborar con la Administración competente para el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
 - e) Colaborar, en el marco de sus respectivas competencias, con los órganos judiciales y el Ministerio Fiscal, así como hacer cumplir efectivamente las medidas provisionales y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, aquéllos hayan acordado.
 - f) Informar sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzguen convenientes para el mantenimiento de la disciplina urbanística. Cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control urbanístico le sean encomendadas por la autoridad de la que dependan.
4. Además de las funciones señaladas en el apartado anterior, la inspección urbanística autonómica tendrá la función de asesoramiento a las entidades locales en materia de inspección y control de la legalidad urbanística.

El Principado de Asturias establecerá las medidas precisas para el desarrollo eficaz de la inspección urbanística y el control de la legalidad urbanística que le incumbe mediante planes de inspección específicos.

Artículo 259. Facultades

1. En el ejercicio de sus funciones, el personal adscrito a la inspección urbanística gozará de plena autonomía y tendrá, a todos los efectos, la condición de agente de la autoridad y podrá recabar, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, así como de los colegios

profesionales, organismos oficiales con competencias en la materia y empresas suministradoras de servicios básicos, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el cumplimiento de sus funciones. En particular, podrán solicitar el apoyo de cualquier otra autoridad en su ámbito competencial, especialmente de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y de las Policías Locales.

2. Todos tienen el deber de colaborar en el ejercicio de la función inspectora, facilitando los documentos y la información que les soliciten el personal funcionario y las autoridades que la ejerzan. Dicho deber de colaboración incluye la obligación de permitir el acceso a todos los inmuebles que no tengan la condición legal de domicilio.
3. Los inspectores urbanísticos deberán acreditar su condición mediante la correspondiente credencial.
4. La inspección podrá entrar y permanecer libremente en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a actuación inspectora, respetando en todo caso los derechos a la intimidad personal y familiar y la inviolabilidad del domicilio de los afectados por la actuación inspectora.
5. Cuando para el ejercicio de la función inspectora fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial, salvo que medie consentimiento del afectado. Cuando sea precisa la autorización judicial, en la solicitud de autorización se deberá identificar de la forma más precisa posible el local o recinto que se pretenda inspeccionar, justificando los indicios que hagan sospechar de la comisión de una infracción administrativa e identificando al funcionario que dirigirá la inspección, así como el número de personas que hayan de acompañarle. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que haya otorgado la autorización de la entrada.

Artículo 260. Visitas y actas de inspección

1. Toda parcelación, urbanización, construcción, edificación e infraestructura, o cualquier actuación de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que resulte necesario, de conformidad con la planificación y programación de la actividad inspectora. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción territorial y urbanística, el personal inspector se lo advertirá a la persona responsable, en su caso, dejando constancia de dicha advertencia en acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.
2. Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística, la inspección levantará la correspondiente acta, que contendrá los datos identificativos de todas las personas intervinientes, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos o usuarios, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación.
3. El acta será firmada por el inspector o inspectores que la hubiesen redactado y por la persona que estuviese al frente de la actividad inspeccionada. Cuando ésta se negase a suscribirla se hará constar tal circunstancia. En uno y otro caso, se entregará copia del acta a dicho responsable. Si

en el lugar de actuación no estuviere presente o se negare a recibirla, el acta se remitirá por correo certificado al promotor y, en caso de ser desconocido, al propietario de la finca en la que tuviese lugar.

4. Las actas de la inspección ostentan el carácter de documento público y gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en ellas, siempre que se hayan emitido observando los requisitos legales exigidos para su validez y sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan señalar o aportar los interesados.
5. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un registro de las actas en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 261. Organización y colaboración administrativa

1. La función inspectora será ejercida, en el ámbito de sus respectivas competencias, por las entidades locales y por la Administración del Principado de Asturias, en este último caso a través de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
2. La inspección urbanística autonómica tendrá, asimismo, la función de asesorar a las entidades locales y a sus inspecciones en cuestiones relativas al desarrollo de dicha función y al control de la legalidad urbanística.
3. Las distintas Administraciones locales podrán aprobar planes de inspección para el más eficaz desarrollo de la inspección urbanística por sí mismas o en colaboración con el Principado.

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL 1ª. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

La presente disposición adicional regula los estándares urbanísticos definidos en el Artículo 72 de esta Ley en tanto no entre en vigor una norma reglamentaria que desarrolle el referido artículo.

Estos estándares tienen carácter de mínimos, sin perjuicio de que los Ayuntamientos puedan determinar estándares superiores como consecuencia de los objetivos fijados en su Estrategia de Ordenación del Concejo convenientemente identificados mediante el sistema de indicadores.

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE SISTEMAS GENERALES

1. La red de zonas verdes de sistema general tendrá una superficie de suelo no inferior a cinco metros cuadrados por habitante en la Estrategia de Ordenación del Concejo, incluida la superficie ya existente y excluidos sistemas locales y espacios naturales.
2. La red de equipamientos de sistema general tendrá una superficie de suelo no inferior a cinco metros cuadrados por habitante previsto en la Estrategia de Ordenación del Concejo, incluida la superficie ya existente y excluidos sistemas locales.

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE SISTEMAS LOCALES

1. La ordenación pormenorizada de las actuaciones de transformación urbanística deberá contener las reservas de sistema local determinadas reglamentariamente, que tendrán carácter de mínimos.
2. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano o cuyos terrenos pasen a tener la consideración de suelo urbano una vez culminada su ejecución, y a los efectos del cumplimiento de la reserva para aparcamientos públicos anexos al viario, al menos el 20% de las plazas resultantes se destinarán a vehículos que favorezcan la movilidad sostenible.
3. Las actuaciones de transformación urbanística en suelo de núcleo rural se atenderán a lo dispuesto en los instrumentos de planeamiento urbanístico con las siguientes particularidades:
 - a) La ordenación pormenorizada contendrá una reserva de al menos 5 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable para dotaciones locales que podrán destinarse a zonas verdes, espacios libres, equipamientos o aparcamiento según las necesidades municipales.
 - b) El viario de nueva apertura conectara viales existentes salvo caso de imposibilidad manifiesta. Las parcelas resultantes necesariamente tendrán acceso desde viales de uso público.

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE VIVIENDA SUJETA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

1. La ordenación pormenorizada de las actuaciones de transformación urbanística de urbanización de uso global residencial en suelo urbano o cuyos terrenos pasen a tener la consideración de suelo urbano una vez culminada su ejecución deberá contener las siguientes reservas de terrenos

calificados con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección:

- a) En actuaciones de nueva urbanización, los terrenos necesarios para materializar al menos el 40% de la edificabilidad residencial.
- b) En actuaciones de renovación y reforma interior, los terrenos necesarios para materializar al menos el 20% del incremento de la edificabilidad residencial respecto de la previamente materializada.

Estas reservas tendrán carácter de mínimos y podrán matizarse por vía reglamentaria, sin perjuicio de que los Ayuntamientos puedan determinar estándares superiores.

El aprovechamiento público podrá tenerse en cuenta a los efectos del cómputo de esta reserva.

2. La ordenación pormenorizada de las actuaciones de transformación urbanística de uso global residencial en núcleo rural no estará obligada a calificar terrenos con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección, salvo que así lo disponga la ordenación urbanística.

APROVECHAMIENTO PÚBLICO

1. La ordenación pormenorizada de las actuaciones de transformación urbanística deberá contemplar la patrimonialización por la administración actuante del porcentaje de aprovechamiento que se determine reglamentariamente.
2. El aprovechamiento público en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano o cuyos terrenos pasen a tener la consideración de suelo urbano una vez culminada su ejecución será:
 - a) El 10% del aprovechamiento urbanístico objetivo determinado en la ordenación pormenorizada en las actuaciones de renovación y reforma interior, pudiendo incrementarse hasta el 20% o reducirse hasta el 5% mediante justificación motivada en la memoria de viabilidad económica que tenga en cuenta la rentabilidad derivada del aprovechamiento urbanístico subjetivo determinado en función del índice de edificabilidad, del uso y de las cargas de la actuación, en los términos establecidos en el Artículo 77.
 - b) El 15% del aprovechamiento urbanístico objetivo determinado en la ordenación pormenorizada en las actuaciones de nueva urbanización, pudiendo incrementarse hasta el 20% o reducirse hasta el 10% mediante justificación motivada en la memoria de viabilidad económica que tenga en cuenta la rentabilidad derivada del aprovechamiento urbanístico subjetivo determinado en función del índice de edificabilidad, del uso y de las cargas de la actuación, en los términos establecidos en el Artículo 77.
 - c) El 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico objetivo determinado en la ordenación pormenorizada en las actuaciones de dotación, pudiendo incrementarse hasta el 20% o reducirse hasta el 5% mediante justificación motivada en la memoria de viabilidad económica que tenga en cuenta la rentabilidad derivada del aprovechamiento urbanístico subjetivo determinado en función del índice de edificabilidad, del uso y de las cargas de la actuación, en los términos establecidos en el Artículo 77.

3. El aprovechamiento público en actuaciones de transformación urbanística en núcleo rural periurbano será del 10% del aprovechamiento urbanístico objetivo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL 2ª. USOS INCOMPATIBLES EN EL SUELO RURAL DE COSTAS

1. Se modifica el artículo 2.0.1, apartado 1, letra c) de la Normativa del Plan Especial Territorial del suelo no urbanizable de costas (PESC), que pasa a tener la siguiente redacción:

“c) Usos incompatibles: son aquellos que, sin ser permitidos ni autorizables, no figuran tampoco citados como explícitamente prohibidos en estas Normas. Su eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la aprobación de un Estudio de Implantación o, cuando se establezca por vía reglamentaria, un plan de ordenación detallada, que habiliten el suelo afectado para la finalidad pretendida.”
2. La indicada disposición del PESC mantiene su rango reglamentario y podrá ser modificada a través de los procedimientos previstos para la revisión y modificación de dicho instrumento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTES

El planeamiento territorial y urbanístico vigente a la entrada en vigor de esta Ley mantendrá sus efectos, aplicándose las reglas previstas en los siguientes apartados de esta disposición:

- a) Las referencias a directrices de ordenación del territorio o planes territoriales especiales se entenderán realizadas a directrices y planes territoriales de carácter general o sectorial según sea su objeto.
- b) Se tramitarán planes de ordenación detallada para el desarrollo de sus disposiciones en todos aquellos casos en los que el planeamiento vigente prevea la tramitación de un plan parcial o plan especial.
- c) Las referencias a estudios de detalle y estudios de implantación se entenderán en los términos dispuestos en esta ley para dichos instrumentos.
- d) Las revisiones y modificaciones de instrumentos de planeamiento general vigentes que afecten al contenido preceptivo de las estrategias de ordenación del concejo se tramitarán conforme a la dispuesto en esta Ley para las estrategias.

Aquellas que no afecten a contenido preceptivo de las estrategias de ordenación del concejo se tramitarán mediante planes de ordenación detallada.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN

Se regirán por la normativa anterior todos los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico respecto de los que haya recaído acuerdo de aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN EJECUCIÓN

1. Los procedimientos de gestión del planeamiento ya iniciados en la fecha en que entre en vigor la presente Ley, se continuarán rigiendo, en cuanto al procedimiento, por la normativa anterior.
2. Se entenderá iniciado el procedimiento:
 - a) Cuando se aplique el sistema de compensación, en la fecha de aprobación definitiva del proyecto de actuación. En los casos de suelos de propietario único o con acuerdo unánime de éstos, en la fecha de presentación del proyecto de reparcelación.
 - b) Cuando se aplique el sistema de cooperación, en la fecha de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

- c) Cuando se aplique el sistema de expropiación, en la fecha de aprobación definitiva del proyecto de expropiación.
3. Los proyectos de urbanización aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley se registrarán por la normativa anterior.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª. RÉGIMEN DEL SUELO

El régimen del suelo establecido en esta Ley será aplicable desde su entrada en vigor, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- a) Se aplicarán directamente las disposiciones relativas al suelo urbano, considerando incluido en esta categoría a todo el suelo actualmente clasificado como urbano.
- b) El suelo clasificado como urbanizable se considerará suelo rural incluido en actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.
- c) El suelo actualmente clasificado como no urbanizable se considerará suelo rural, salvo el que esté incluido en núcleos rurales, que se considerará suelo de núcleo rural, aplicándose en ambos casos las respectivas disposiciones de esta Ley.
- d) En el plazo de cuatro años a partir de la entrada en vigor de esta Ley, deberán adaptarse a su regulación las unidades de actuación y sectores urbanizables. En tanto no se aprueben estas adaptaciones o hayan transcurrido los cuatro años, estas actuaciones se registrarán por las condiciones urbanísticas y edificatorias contenidas en los planes generales de ordenación vigentes y sus correspondientes fichas.

Transcurridos los cuatro años, estas actuaciones pasarán a regirse por lo dispuesto en esta Ley para las actuaciones de transformación urbanística.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 5ª. PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES

Los expedientes sancionadores incoados a la entrada en vigor de esta Ley se registrarán por aquel régimen que resulte más favorable a los interesados.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

DISPOSICIÓN DEROGATORIA 1ª. DEROGACIÓN NORMATIVA

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.
2. Queda expresamente derogado el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.
3. Las referencias contenidas en normas vigentes a las disposiciones que se derogan expresamente deberán entenderse efectuadas a las disposiciones de esta Ley que regulan la misma materia que aquéllas.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN FINAL 1ª. DESARROLLO REGLAMENTARIO Y ACTUALIZACIÓN DE CUANTÍAS

1. Se autoriza al Consejo de Gobierno para el desarrollo reglamentario de esta Ley. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley se aprobará el Decreto por el que se reforme el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Asturias para adaptarlo al contenido de la presente Ley.

Sin perjuicio de las referencias precisas contenidas en el articulado, el futuro reglamento podrá desarrollar todos los preceptos recogidos en esta Ley.

2. El Consejo de Gobierno, a propuesta del titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá actualizar por decreto la cuantía de las multas establecidas en el Artículo 252 de esta Ley, para adecuarla a la evolución del índice general de precios elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

DISPOSICIÓN FINAL 2ª. ENTRADA EN VIGOR

La presente Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.