

o programa de descuento del servicio telefónico fijo disponible al público de ámbito interprovincial. Sin perjuicio de lo anterior, este plan sí es compatible con el «Programa Amigos y Familia Interprovincial» y «Programa Amigos y Familia Interprovincial Oro».

En el caso de números adscritos a algunos de estos y al «Plan País 15», el programa «Programa Amigos y Familia Interprovincial» o «Programa Amigos y Familia Interprovincial Oro» sólo se aplicará a las llamadas que no se beneficien de las condiciones económicas del «Plan País 15».

6. Baja en el plan a petición del cliente.

La solicitud de baja deberá comunicarse contactando con un agente comercial de Telefónica de España, haciéndose efectiva conforme a las condiciones recogidas en el apartado «Periodo de vigencia», al finalizar el período mensual de facturación, siempre y cuando ésta se comunique con una antelación mínima de 24 horas antes de la finalización de dicho periodo, o al final del período mensual de facturación siguiente en otro caso.

7. Modificación en las condiciones del plan.

Cualquier modificación que Telefónica de España, Sociedad Anónima Unipersonal, pretenda introducir en este plan deberá ajustarse a lo establecido en la normativa en vigor relativa al marco regulatorio de precios para los servicios prestados por Telefónica de España.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA-LA MANCHA

10837 *LEY 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

Las Cortes de Castilla-La Mancha han aprobado y yo, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Objetivos y finalidades de la Ley

La Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, de régimen de suelo y valoraciones, modificada por el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, ha establecido, al amparo del artículo 149.1.1 de la Constitución, un nuevo marco jurídico para la legislación urbanística. Pero las normas estatales mencionadas, no solo determinan las condiciones básicas garantes de la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de las facultades y el cumplimiento de los deberes inherentes al contenido del derecho constitucional de propiedad del suelo, sino que pretenden fijar, «el contenido básico de la propiedad del suelo», lo que no es exactamente lo mismo y tiene una clara y directa repercusión en la competencia legislativa autonómica en materia urbanística. Así lo ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 11 de julio de 2001, resolutoria de los recursos de inconstitucionalidad interpuestos con-

tra el referido texto legal de 1998. Dicha Sentencia salva la constitucionalidad de los preceptos reguladores del régimen de la propiedad del suelo —con excepción del número 1 del artículo 16— pero priva a los mismos de cualquier capacidad de condicionamiento de la política y el modelo urbanísticos, cuya definición atribuye en exclusiva, de manera expresa y rotunda, a las Comunidades Autónomas.

Sin perjuicio de las importantes precisiones de que ha sido objeto el marco legal estatal, el nuevo escenario que dibuja para la legislación autonómica hace pertinente, desde la lealtad institucional que informa la organización territorial del Estado, la acomodación a dicho marco del texto de la vigente Ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del territorio y actividad urbanística de Castilla-La Mancha. Todo ello sin renunciar a los principios inspiradores del sistema de ordenación territorial y urbanística diseñado por la Ley castellano-manchega en función de las características y las necesidades específicas de nuestra Comunidad Autónoma, así como de la competencia exclusiva que le corresponde en materia de urbanismo y vivienda en virtud del artículo 31.1.2.^a del Estatuto de Autonomía. Y ello, incluso mediante la simple precisión técnica de determinados preceptos que, sin variar el contenido de los mismos, despeje cualquier duda sobre su significado originario. El objetivo de la reforma en este punto, no es otro que compatibilizar y coordinar ambos textos legales, el estatal y el autonómico, a fin de lograr la deseable coherencia entre los dos niveles normativos, en beneficio de la certeza del Derecho y la seguridad jurídica, necesarias siempre, pero con mayor razón en una materia tan compleja, y con incidencia en los más diversos intereses, como es la ordenación territorial y urbanística.

Por otro lado, la evolución actual del sector inmobiliario residencial y la consecuente adopción de una nueva política autonómica en materia de vivienda pública —que permita dar una respuesta solvente y eficaz a las demandas sociales— hacen precisa la introducción de reajustes y determinaciones complementarias en la Ley 2/1998, de 4 de junio, adaptando la norma a la nueva realidad social y económica de Castilla-La Mancha.

Ciertamente, los procedimientos de producción de suelo urbanizado puestos en marcha por la Ley 2/1998, de 4 de junio, sobre la base de procesos de gestión concursal (mediante la introducción de la figura del Urbanizador) bajo control público, han supuesto la dinamización del desarrollo de los suelos previstos en el planeamiento municipal y, en consecuencia, la disposición de solares edificables de buena calidad. Sin embargo, se hace necesario destinar parte de ese suelo a viviendas de protección pública, tanto de iniciativa privada como pública, para poder garantizar el mandato constitucional al derecho a una vivienda digna para todos los castellano-manchegos. Por este motivo, y con la finalidad de evitar la segregación social del espacio urbano y garantizar su cohesión social, la Ley dispone que un porcentaje mínimo de las viviendas que se realicen en los sectores de suelo urbanizable se destinen a un régimen de protección de los que la nueva normativa de vivienda autonómica acaba de promulgar.

Además, la Ley introduce criterios explícitos de sostenibilidad territorial como principios rectores de la misma, tanto en lo que se refiere a la preservación de las características ambientales del suelo rústico, como a la transformación racional del urbanizable y el urbano, con la finalidad de propiciar la mejora de la calidad de vida y asegurar un desarrollo equilibrado y socialmente cohesionado de las ciudades castellano-manchegas.

Por último, la experiencia habida en la aplicación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, ha permitido detectar algunas dificultades aplicativas que se tratan de solventar en la

presente modificación, tal y como se indica en el apartado III de esta Exposición de Motivos.

Todas estas razones avalan suficientemente este texto legal de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, mediante la reforma de un número limitado de sus artículos; acción legislativa, que debe completarse, para garantizar la claridad y coherencia interna del ordenamiento autonómico, con la elaboración y promulgación de un Texto Refundido de la entera legislación urbanística de Castilla-La Mancha.

II

Clasificación y régimen del suelo

No obstante las aclaraciones efectuadas por la Sentencia del Tribunal Constitucional ya citada, la Ley 6/1998, de 13 de abril, ha establecido unos nuevos criterios de clasificación del suelo que, por su carácter de legislación estatal básica, incide en el ámbito autonómico de la ordenación territorial y urbanística. Concretamente la Ley establece una división aparentemente simplificada del suelo en «urbano», «urbanizable» y «no urbanizable». Sin embargo, la novedad legislativa se produce esencialmente en la subdivisión del suelo urbano en dos categorías —«suelo urbano consolidado» y «suelo urbano no consolidado»— y en el establecimiento de la categoría de «suelo susceptible de inmediata transformación mediante urbanización» en el suelo no urbanizable. Estas nuevas categorías tienen una inmediata y clara repercusión en el régimen de la propiedad, como resulta de los artículos 14 y 16 de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril (ambos con el sentido y alcance determinados por la Sentencia del Tribunal Constitucional y el artículo 16, además, en la parte no declarada inconstitucional por ésta). Por otra parte, y en lo que al «suelo no urbanizable» respecta, la nueva legislación estatal ha restringido su aplicación tan sólo a aquellos terrenos rurales que merecen por su valores singulares ser excluidos del proceso urbanizador, en consonancia con la política de liberalización del suelo a la que responde.

1. La clasificación y el régimen jurídico del suelo urbano.

Resulta evidente la procedencia de la acomodación, en lo necesario, de la regulación autonómica —competencialmente irreprochable— de la clasificación del suelo urbano al nuevo marco estatal, si bien situando éste en el contexto constitucional definido por el artículo 47 de la Constitución Española, que propugna la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos, derechos que se configuran como un principio rector de todas las políticas económico-sociales de todos los poderes públicos.

De este modo, esta Ley identifica la categoría concreta de «suelo urbano consolidado por la urbanización» —bajo la denominación de «suelo urbano consolidado»— con las superficies completamente urbanizadas asumidas por el planeamiento, que cuenten ya con un aprovechamiento urbanístico aceptable para éste. De esta suerte, el planeamiento se limita a mantener tal aprovechamiento, sin añadir incremento alguno, lo cual exigiría la disposición de las correspondientes y proporcionales reservas dotacionales. Como la acción de planeamiento así concretada no genera plusvalías, el régimen jurídico de la propiedad se corresponde con el establecido, a modo de «condiciones básicas», en el artículo 14.1 de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril.

De modo consecuente, la presente Ley refiere la categoría de «suelo urbano no consolidado por la urbanización» a aquéllas superficies del suelo urbano en que

tal consolidación no existe desde la perspectiva del planeamiento.

Integran esta categoría, por tanto, los terrenos urbanos a los que el planeamiento general sujeta, por un lado, a nuevas actuaciones urbanizadoras —que impliquen la creación de viarios o dotaciones— en ámbitos espaciales en los que deba tener lugar una reparcelación sistemática (unidades de actuación) y, por otro, los terrenos que el planeamiento sujeta a operaciones de reforma interior.

A los anteriores se suman también los terrenos ciertamente urbanizados pero cuya urbanización no sea simplemente asumida por la nueva planificación, al modificarse la correlación entre aquella y el aprovechamiento urbanístico, con la consecuencia de la necesidad de mayores reservas de suelo dotacional y suplementos en las infraestructuras y servicios públicos, que compensen el aprovechamiento adicional otorgado para restablecer la adecuada proporción entre ambas magnitudes de acuerdo con el artículo 47 de La Constitución española.

Es un principio elemental del sistema urbanístico español, implícito en el de distribución equitativa de beneficios y cargas, el de la pérdida de todo valor de la superficie cuyo propietario, en virtud de cualquier procedimiento legítimo urbanístico, ha trasladado el aprovechamiento urbanístico que le es imputable, con la consecuencia de la puesta a disposición de la superficie en cuestión (obviamente dotacional) a la Administración municipal para la efectividad de su destino urbanístico. Esta puesta a disposición o cesión a título específico nada dice del aprovechamiento legítimamente patrimonializable por el propietario, que en modo alguno puede ser el total del adicional otorgado por el planeamiento. Y ello porque la atribución de éste aprovechamiento comporta una plusvalía que tiene su origen en una acción pública, y que por tanto determina constitucionalmente, según el artículo 47 de la norma fundamental, la participación en dicha plusvalía de la comunidad, representada por el Municipio.

Por todo ello, la totalidad de los terrenos adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado por aplicación de los tres criterios expuestos da lugar a un régimen jurídico de la propiedad que responde al predeterminado en sus condiciones básicas por el artículo 14.2 de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril.

2. La clasificación del suelo urbanizable y el régimen jurídico de la propiedad adscrita a dicha clase.

Esta Ley opera de manera análoga en relación con las dos categorías que la mencionada Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, establece en la clase de suelo urbanizable. La distinción entre ambas categorías radica en la determinación o no por la ordenación urbanística, de los ámbitos de actuación para la transformación del suelo y de las condiciones de dicha transformación. Solamente resulta posible la inmediata ejecución del proceso de transformación mediante la urbanización, en el supuesto de que la ordenación urbanística, y en todo caso, el instrumento de planeamiento y gestión idóneo para ello (el Programa de Actuación Urbanizadora), determine el ámbito de actuación y las condiciones de desarrollo. Nos encontramos así ante la nueva categoría que la Ley estatal establece en la clase de suelo urbanizable: «suelo susceptible de inmediata transformación mediante urbanización».

Pues bien, esta Ley define con toda claridad el significado, contenido y operatividad de los requisitos expuestos. Las precisiones necesarias y relevantes para la transformación urbanizadora se integran, por ello, en un único documento, denominado Programa de Actuación Urbanizadora; documento que es de planeamiento y también de gestión y que asegura, por tanto, la ulti-

mación de la secuencia de decisiones precisa para la apertura de la fase de ejecución del proceso urbanístico. La elección de este instrumento se debe a dos razones:

La primera, porque se ha considerado improcedente considerar como definitiva la «delimitación» hecha por el planeamiento urbanístico, ya que esa delimitación puede ser perfectamente objeto de reconsideración posterior, como viene siendo habitual en nuestro ordenamiento y en la práctica. De ahí que se identifique legalmente la aprobación definitiva de los ámbitos de actuación con la adopción de la decisión legitimante de la ejecución (o realización de la actuación urbanizadora).

La segunda, porque el Programa de Actuación Urbanizadora es el instrumento más idóneo para fijar de manera precisa las «condiciones de desarrollo», que serán todas aquéllas que permitan conocer y garantizar la totalidad de las variables técnicas, jurídicas y económicas que comporta la efectiva urbanización del suelo urbanizable: datos urbanísticos previos (usos y aprovechamiento), ordenación detallada, calidades y dimensiones de las obras de urbanización, así como el coste de las mismas, la forma de financiación, los plazos de ejecución y el resto de especificaciones y compromisos que permiten garantizar la perfecta y completa ejecución de las previsiones que el planeamiento tenga establecidas. Obviamente, todas estas variables (sobre todo las económico-financieras), únicamente pueden definirse y determinarse en el momento de la ejecución, por lo que de nuevo su aprobación definitiva ha de coincidir con la adopción de la decisión legitimante de la actividad de ejecución.

De modo congruente con todo lo anterior, la Ley fija el régimen aplicable al suelo objeto de clasificación en el planeamiento urbanístico como urbanizable (o, en su caso, rústico de reserva) en función del dato clave de la actualización de su aptitud para ser transformado por la urbanización.

Así, en tanto no se apruebe el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que establezca con carácter definitivo el ámbito pertinente y las condiciones de desarrollo, el suelo queda sometido al régimen jurídico reconducido, en lo pertinente, al artículo 16.2 de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril.

Una vez aprobado dicho Programa, los propietarios del suelo cuentan con el reconocimiento de su derecho a la transformación mediante la presentación ante la Administración competente del instrumento pertinente para su tramitación en la forma determinada por la legislación urbanística, siendo este el único contenido que podía legítimamente establecer el hoy declarado inconstitucional número 1 del artículo 16 de la misma Ley estatal.

Con ello se consigue no sólo diferenciar ambos tipos de suelo urbanizable en términos dinámico-temporales y en atención a las garantías de la ejecución de la actividad urbanizadora, sino también introducir en el sistema una lógica y coherencia que en modo alguno procede perder en el urbanismo español; lógica y coherencia que resultan de la dependencia recíproca entre el beneficio que deriva del planeamiento y la garantía del levantamiento de las cargas que éste también comporta, o en términos jurídicos, entre la patrimonialización del aprovechamiento atribuido por el planeamiento y la asunción efectiva de los costes y la realización de las cesiones de suelo correspondientes por los propietarios del suelo, beneficiarios finales de la actuación urbanizadora.

3. La clasificación y el régimen jurídico del suelo rústico.

El tratamiento del suelo rústico es sin duda, uno de los aspectos innovadores más discutibles de la legislación estatal que, bajo el signo de la liberalización del

suelo, ha culminado por ahora con el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, sobre el cual el Tribunal Constitucional no ha emitido aún el juicio que sobre su conformidad a la Constitución se le tiene requerido por los recursos interpuestos contra dicha norma con fuerza de Ley. Esta innovación se cifra en identificar el «suelo no urbanizable» con el suelo que presente valores suficientemente relevantes como para ser objeto de especial protección. Tal identificación, consecuencia de la liberalización del suelo operada por la Ley, implica que todo el suelo todavía en estado natural, que no presente tales valores, debe reputarse legalmente apto para ser objeto de transformación mediante la urbanización.

El espíritu que inspira esta Ley y su finalidad de conseguir la coherencia del entero ordenamiento jurídico, conduce en este punto a una solución compatibilizadora del respeto formal y riguroso del nuevo marco legal estatal con las exigencias indiscutibles, y en todo caso más fuertes, que establece la Constitución Española en sus artículos 45, 46 y 47. Así, se asumen los criterios sentados por la nueva legislación estatal para la clasificación, pero se les hacen jugar informados por los principios rectores consagrados en los mencionados artículos de nuestra norma fundamental, y, en definitiva, por la idea capital del desarrollo racional, equilibrado y sostenible que debe presidir la ordenación del territorio, incluso por exigencia del derecho comunitario europeo.

De esta suerte, la Ley clasifica como suelo no urbanizable, sometiéndolo al régimen derivado del artículo 1.1 del Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, al contemplado en la Ley que se modifica como «suelo rústico de especial protección», estableciéndose, no obstante, una categoría intermedia entre el suelo urbanizable y el no urbanizable: el «suelo rústico de reserva». Para esta categoría la Ley, además de mantener la posibilidad del desarrollo e implantación de las actividades y usos propios de la categoría del suelo rústico común, pasa a admitir ahora, de manera expresa, la aptitud legal para ser transformado y, por tanto, la posibilidad añadida de su incorporación al proceso urbanizador, siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones que al efecto se establezcan en el planeamiento urbanístico.

De esta forma se da satisfacción a las discutibles determinaciones hoy vigentes de la legislación estatal —las cuales siguen pendientes de pronunciamiento del Tribunal Constitucional— sin poner en riesgo la coherencia y racionalidad del modelo territorial a que el planeamiento debe sujetar el desarrollo urbano.

Por otra parte, se ha modificado de manera sustancial el régimen aplicable al suelo rústico, ya sea de reserva o no urbanizable de especial protección, al objeto de clarificar los usos permitidos en el mismo y las condiciones y requisitos que deberán cumplirse para la materialización de los mismos.

III

Reajustes derivados de la práctica en ejecución y aplicación de la Ley 2/1998, de 4 de junio

Tras cuatro años de vigencia de la Ley de Castilla-La Mancha 2/1998, de 4 de junio, se han podido detectar algunas dificultades aplicativas en determinados aspectos no sustanciales, pero que conviene replantear para garantizar, aún más, la adecuación del texto legal a la realidad administrativa y social.

En este sentido, sobre la base del principio de subsidiariedad y de ampliación de las competencias municipales, se ha considerado conveniente simplificar algunas determinaciones del planeamiento y algunas de las precisiones contenidas en los procedimientos autorizados (referidos principalmente al suelo rústico), al objeto de adaptarlos, por una parte, a las exigencias derivadas

de la Ley estatal de Prevención y Control Integrado de la Contaminación y a la propia Ley castellano-manchega de Evaluación de Impacto Ambiental, y por otra, al régimen del «silencio administrativo» previsto en la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Se han introducido igualmente reajustes en algunos de los requisitos técnicos o administrativos exigibles para determinadas autorizaciones en función de los usos específicos de que se trate. Asimismo, se ha optado por dar carta de naturaleza legal a algunos hechos, que son excepcionales, como el de los asentamientos rurales preexistentes, previéndose medidas de ordenación y regularización de los mismos, eso sí, acompañadas de las cautelas necesarias para evitar, en todo caso, efectos no deseables.

En lo que atañe a la gestión urbanística en los pequeños municipios, se ha procedido a una simplificación de la misma —para adecuar el diseño legal de la gestión a su limitada capacidad técnico-jurídica—, al tiempo que se flexibilizan los requisitos necesarios para eximir a estos municipios de la formulación de planes de ordenación municipal. A ello hay que añadir la atención que se ha prestado a la reordenación clarificadora de algunos procedimientos propios de la gestión en suelo urbano y urbanizable, que beneficia a todos los municipios, por lo que parece lógico concluir que las modificaciones que se introducen en el texto legal deben poder permitir un más fácil y solvente manejo de las técnicas y los instrumentos jurídico-urbanísticos, siempre complejos y dificultosos.

En el marco de los principios para la sostenibilidad territorial a que ya se ha hecho alusión, se introducen asimismo diversas reglas de promoción tanto para las obras y elementos de urbanización como de edificación con criterios de eficiencia ecológica que, sin perjuicio de su determinación expresa en vía reglamentaria, propicien el ahorro energético, el reciclaje de los residuos y demás disposiciones aplicables derivadas del contenido de la Agenda Local 21.

Por otro lado, se modifica el criterio de elección del Presidente del Jurado Regional de Valoraciones, habida cuenta de las discrepancias manifestadas sobre la capacidad de la Ley autonómica para mantener la regla, tradicional en nuestro Derecho, de la atribución de la presidencia del órgano colegiado de valoraciones a un Magistrado, con la que se quiso preservar su independencia en garantía de la integridad del derecho de propiedad.

También se ha estimado procedente clarificar determinados aspectos relacionados con la potestad sancionadora y con el régimen de otorgamiento de licencias. Así, se ha establecido un sistema más racional de reparto de la potestad sancionadora entre la Administración regional y la municipal, y se ha procedido a clarificar la tipificación de determinadas infracciones.

Finalmente, se adopta un conjunto de medidas de carácter transitorio dirigidas a facilitar la acomodación de las situaciones actualmente existentes a la nueva regulación.

Dados el espíritu y finalidad de la Ley, repetidamente invocados, su texto dispositivo se cierra con la habilitación al Gobierno para promulgar un texto refundido, al objeto de clarificar el alcance de la presente modificación y la redacción y estructura de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 1. *Modificaciones de la disposición preliminar.*

Se modifica la disposición preliminar de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del territorio y

de la actividad urbanística, en los extremos que se enumeran a continuación y en los términos que para cada uno de ellos se precisan:

1. Modificación del punto 3.1 y adición de un nuevo punto 3.4, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«3.1 Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real): la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación».

«3.4 Aprovechamiento preexistente: la edificabilidad realmente materializada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística».

2. Modificación del punto 4, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«4. Excedente de aprovechamiento: la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante».

3. Modificación del punto 5, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«5. Adquisición de un excedente de aprovechamiento: la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que un particular adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta el terreno objeto de la actuación para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento, en suelo urbano, se adquieren mediante transferencias de aprovechamiento entre propietarios o bien cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por esta Ley. En suelo urbanizable la adquisición se ajustará a lo establecido para los patrimonios públicos de suelo y demás disposiciones específicas de esta Ley. Los particulares no pueden realizar un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo».

4. Modificación del punto 7, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«7. Unidad de actuación urbanizadora: superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables».

5. Adición de un nuevo punto 14, con la siguiente redacción:

«14. Clases de usos:

Uso global: el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda Libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc...) y que reglamentariamente deberán definirse.

Uso mayoritario: en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable.

Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación».

6. Adición de un nuevo punto 15, con la siguiente redacción:

«15. Zona de ordenación urbanística: Se define como Zona de ordenación urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana».

Artículo 2. *Modificación de artículos o partes de artículos.*

Se modifican, en los términos y con la redacción que en cada caso se precisa, los artículos o partes de artículos de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del territorio y de la actividad urbanística, que se enumeran a continuación:

1. Modificación del artículo 19, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Los Proyectos de Singular Interés tienen por objeto actuaciones de relevante interés social o económico, ordenándolas y diseñándolas, con carácter básico y para su inmediata ejecución, pudiendo comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales y desarrollarse en cualquier clase de suelo. Su aprobación definitiva determinará, en su caso, la clasificación y la calificación urbanísticas de los terrenos a que afecten, conforme a los destinos para éstos en ellos previstos, debiendo adaptarse el planeamiento municipal a dichas innovaciones, mediante su modificación o revisión, según proceda.

2. Los Proyectos de Singular Interés tienen cualquiera de los objetos siguientes:

a) Infraestructuras de cualquier tipo, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas o adecuadas a su más completa y eficaz gestión o explotación, destinadas a las comunicaciones terrestres y aéreas; las telecomunicaciones; la ejecución de planes y obras hidrológicos; la producción, la transformación, el almacenamiento y la distribución de gas; y la recogida, el almacenamiento, la conducción o el transporte, el tratamiento o el saneamiento, la depuración y la nueva utilización de aguas o de toda clase de residuos, incluidos los urbanos y los industriales.

b) Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte o sean precisas para la ejecución de la política o programación regional en materia de viviendas sujetas a protección pública, así como de dotaciones, equipamientos o establecimientos educativos, de ocio, salud, bienestar social, deporte o, en general, destinados a la provisión directa a los ciudadanos de bienes o prestaciones de naturaleza análoga.

c) Instalaciones para el desarrollo de actividades industriales y terciarias, que tengan por objeto la producción, la distribución o la comercialización de bienes y servicios, incluida la urbanización complementaria que precisen, que no tengan previsión y acomodo en el planeamiento vigente.

d) Obras o servicios públicos y actuaciones conjuntas, concertadas o convenidas entre las

Administraciones Públicas o precisas, en todo caso, para el cumplimiento de tareas comunes o de competencias concurrentes, compartidas o complementarias.

3. Los Proyectos de Singular Interés deberán asegurar en todos los casos el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto, mediante la realización de cuantas otras sean precisas tanto para la eficaz conexión de aquellas a las redes generales correspondientes, como para la conservación, como mínimo, de la funcionalidad de las infraestructuras y los servicios ya existentes».

2. Modificación del artículo 24, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las siguientes determinaciones:

a) Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demanden y justificando su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio.

b) Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen de especial protección sobre la base de los valores en ellos concurrentes.

c) Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

La delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

d) Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máximas para cada sector, unidad de actuación y zona de ordenación territorial y urbanística, para todos los Municipios, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente, para los Municipios de menos de 10.000 habitantes.

e) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes. Esta proporción se podrá modular, en función del número de habitantes de cada municipio, en los términos que reglamentariamente se determine.

Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

f) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

2. Asimismo, los Planes de Ordenación Municipal establecerán:

a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

Asimismo, en el suelo urbano, además de las necesarias para absorber, en su caso, los eventuales déficits preexistentes, se establecerán las reservas dotacionales por zonas de ordenación urbanística, localizadas en solares o unidades de actuación urbanizadora, justificándose por relación a los estándares regulados en el artículo 31 y dimensionándose en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar.

b) La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación.

c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

d) El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las solo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

e) Para los Municipios de más de 10.000 habitantes, delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente.

3. Los Planes de Ordenación Municipal de los Municipios con más de 10.000 habitantes de derecho deberán establecer, para cada unidad de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado y cada sector en suelo urbanizable, las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del plan.

Estas determinaciones deberán seguir los siguientes criterios:

a) En las unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, la edificabilidad se establecerá justificadamente en cada caso por la Administración actuante.

b) En los sectores de suelo urbanizable, y con carácter general, la superficie de suelo destinada para viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 50 % de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores quede sujeto al expresado régimen de protección pública. No obstante, los Ayuntamientos podrán descontar justificadamente de este porcentaje hasta un 10 % de la total edificabilidad residencial materializable.

Asimismo, para actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, y cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, y tipología residencial unifamiliar de baja densidad, el Ayuntamiento Pleno, previo informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuir o suprimir el porcentaje señalado en el párrafo anterior, siempre que el Programa de Actuación Urbanizadora asuma el abono a la Administración de la diferencia entre el valor del producto inmobiliario que se propone implantar y el derivado de los tipos de vivienda de protección pública correspondiente a la disminución o supresión propuesta. Este ingreso se destinará a la obtención de suelo cuyo fin sea la construcción de viviendas de protección pública.

En el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, cuya tipología sea residencial unifamiliar de muy baja densidad, también se podrá realizar la disminución o supresión prevista en el párrafo anterior con las mismas condiciones señaladas en dicho párrafo.

4. Por Decreto del Consejo de Gobierno podrá extenderse la obligatoriedad de las determinaciones a que se refiere el número anterior a todos o algunos de los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, cuando circunstancias de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos u otras causas análogas así lo aconsejen.

5. Estarán exentos del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal los Municipios dotados de un crecimiento urbano estable o moderado y cuya política municipal tienda al mantenimiento de ese escenario, en los que concurra la circunstancia de no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos de cualquier uso por año. Estos requisitos podrán actualizarse y modificarse reglamentariamente.

Los Municipios a que se refiere el párrafo anterior deberán dotarse de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano en los términos establecidos en el artículo 25.

6. El Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a iniciativa o previa audiencia del Municipio o Municipios interesados, podrá eximir a éstos del deber de disponer de Plan de Ordenación Municipal, cuando, aún no dándose en dichos Municipios la circunstancia expresada en el número anterior, presenten un desarrollo urbano escaso con arreglo a criterios

urbanísticos generales u objetivos inferibles de sus características específicas.

La resolución del Consejero, que deberá ser motivada y publicarse en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, se revisará cuatrienalmente a instancia de la Consejería o del Municipio interesado».

3. Modificación del artículo 31, número 1, letra c), con la siguiente redacción:

«c) En sectores de suelo urbanizable de uso residencial, se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:

Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.

Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.

En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

Reglamentariamente, se precisarán las dimensiones y características, así como, en su caso, el destino de las reservas de suelo dotacional público».

4. Modificación del artículo 34 por adición de un párrafo al número 1, con la siguiente redacción:

«El requerimiento a que se refiere este número deberá ser publicado en el Diario Oficial de la Comunidad Autónoma. Desde su publicación y hasta que se produzca la aprobación inicial del Plan por el Municipio o, en su defecto, hasta el vencimiento del plazo en el propio requerimiento señalado para la elaboración de aquél, no podrán tramitarse solicitudes de calificaciones urbanísticas, ni acordarse éstas en el suelo rústico del término municipal correspondiente».

5. Modificación del artículo 36, número 2, letra C), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«C) Dictamen de los Municipios colindantes al que promueva el plan en los supuestos que reglamentariamente se determinen, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer.

En los requerimientos de los informes y dictámenes se indicará expresamente que implican la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación durante todo el plazo previsto para la emisión de dichos informes y dictámenes.

El desacuerdo entre Municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas en el artículo 24 o entre aquellos y otras Administraciones, se solventará en todo caso sobre bases de coordinación interadministrativa, establecidas por la Comisión Provincial de Urbanismo y, de persistir el desacuerdo, mediante resolución del órgano competente en el supuesto y los términos establecidos en el número 3 del artículo 34».

6. Modificación del artículo 38, número 1, letra b), modificación de los números 2 y 3 y adición de los números 4 y 5, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«b) Una vez redactados los Planes, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

En los Municipios menores a 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f). En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

Prevía autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico aquellos municipios menores a 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

En todo caso, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá solicitar en cualquier momento, a los municipios con independencia de su número de habitantes, un ejemplar de estos instrumentos de planeamiento, que deberán serle remitidos en un plazo máximo de 15 días desde la solicitud.

2. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento-Pleno.

3. Cuando los Planes Parciales o Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. Los Planes Parciales o Especiales a que se refiere el número 3 de este artículo requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública y antes de la emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento-Pleno.

5. El plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.

El plazo correspondiente a los diferentes trámites administrativos previos y necesarios para la conformación plena del expediente no podrá ser superior a un mes.»

7. Modificación del artículo 42, número 1, letra g), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«g) En el caso de los Proyectos de Singular Interés, además, la obligación de la inmediata rea-

lización y formalización de las cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico, así como del cumplimiento y, en su caso, el levantamiento de los demás deberes y cargas urbanísticos previos al comienzo de la ejecución a que los referidos Proyectos den lugar conforme a sus propias determinaciones. Todos estos deberes y cargas podrán cumplirse, si así lo acepta la Administración destinataria, mediante entrega de suelo o aprovechamiento urbanístico o compensación en metálico equivalente al correspondiente valor urbanístico.

Los Municipios serán beneficiarios, en todo caso y con cargo a los terrenos comprendidos en el ámbito del correspondiente Proyecto de Singular Interés, de cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico equivalentes a los previstos en el planeamiento municipal vigente al tiempo de la aprobación definitiva de dicho proyecto o, en su defecto, los correspondientes al régimen legal urbanístico de la clase de suelo de que se trate. De los demás deberes, cargas y cesiones será beneficiaria la Administración de la Junta de Comunidades, que deberá afectar los bienes así adquiridos a fines relacionados con la actividad urbanística».

8. Modificación del artículo 45, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Pertenerán al suelo urbano:

A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.

b) Prever una ordenación diferente de la existente y estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

B) Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente y los referidos en el apartado B), una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A) Los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número 1, cuando:

a) El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de esta Ley.

b) El planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al real preexistente. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

En el caso de inexistencia de aprovechamiento preexistente se considerará un aprovechamiento objetivo de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario.

B) Los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado A) del número 1, en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora».

9. Modificación del artículo 46, número 2, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«2. Los Planes de Ordenación Municipal deberán delimitar de forma preliminar los sectores en que se divida esta clase de suelo de acuerdo con lo establecido en la letra c) del número 1 del artículo 24 y proceder a la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución conforme a lo establecido en la letra c) del número 2 del artículo 24».

10. Modificación del artículo 47, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

1. En los Municipios con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo rústico los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase de suelo, por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural.

b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

d) Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescribe el artículo 103.1 de esta Ley.

2. De conformidad con los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan de Ordenación Municipal deberá diferenciar, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva.

2.1 Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá diferenciarse:

A) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes.

A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:

a) Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.

b) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.

B) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

C) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

2.2 Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva».

11. Modificación del artículo 48, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. En los Municipios que estén exentos del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, la adscripción de los terrenos a una clase de suelo se producirá mediante Plan de Delimitación del Suelo Urbano.

2. En estos Municipios deberá adscribirse:

A) Al suelo urbano:

a) Los terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar.

Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado.

b) Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante, cuya delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del Municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación y especificar y localizar a través de la correspondiente ordenación detallada la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones.

Estos terrenos deberán clasificarse como suelo urbano de reserva, quedando sujetos al deber de su urbanización, con sujeción al régimen establecido en el número 2.2 del artículo 69 de esta Ley.

B) Al suelo rústico, todos los restantes terrenos.

A la clasificación de este suelo será de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior.

En todo caso los actos de edificación de vivienda o los sujetos a calificación urbanística no podrán superar los límites de 50 viviendas por año o 5.000 metros cuadrados construidos de cualquier uso por año establecidos en el número 5 del artículo 24».

12. Modificación del artículo 50, número 1, apartado 1.2, letras a) y b), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1.2 Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo rústico, los derechos anteriores comprenden:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujeta los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 de esta Ley.

b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra inmediatamente anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en esta Ley en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 de esta Ley».

13. Modificación del artículo 51, número 1, apartado 1.2, letras d) y e), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, excepto en el suelo urbano consolidado».

14. Modificación del artículo 53, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere a los propietarios de los mismos derechos indemnizatorios salvo en los supuestos definidos en la Ley.

Las ordenaciones que impusieran vinculaciones singulares en orden a la conservación de edificios, conferirán derechos indemnizatorios en cuanto exceden de los deberes legales y en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico preexistente del suelo que no pueda ser objeto de

distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.

2. En suelo clasificado como urbano o urbanizable, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación territorial y urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producirán en la forma y los términos establecidos en esta Ley.

En todo caso, el reparto:

a) Habrá de tener lugar en el seno de una comunidad de referencia, que, como mínimo y salvo para la edificación, deberá tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b) La distribución y recaudación de los costes de la urbanización corresponderá a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación podrá tener beneficiario privado y ser asumida y gestionada por el agente urbanizador cuando la urbanización se realice por gestión indirecta.

c) Se verificará, en otro caso, mediante reparcelación, que puede ser o no en especie».

15. Modificación del artículo 54, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:

1.º En todo caso y en los términos que reglamentariamente se precisen, los enumerados en la letra a) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 50 que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2.º Los permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 de esta Ley, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados y cerramientos de parcelas.

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a

las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).

e) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.

f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

3.º Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, los siguientes:

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

b) Actividades extractivas y mineras, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

2. Cuando de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por los planes urbanísticos a que se refiere el número 1 del artículo 103 resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, deberá formularse a la Administración competente, para confirmar dicha viabilidad, la consulta prevista en el número 7 del Artículo 64 para la presentación, en su caso, del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora con estricta sujeción a lo dispuesto en el número 3 del artículo 38 y el artículo 39 de esta Ley».

3. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico de reserva deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

4. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando estén expre-

samente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros».

16. Modificación del Artículo 55, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

b) No podrá, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

c) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso o competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

f) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes:

a) Tener el carácter de aisladas.

b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos».

17. Modificación del artículo 60, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«El suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3.º número 1 del artículo 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que precisen

emplazarse en el suelo rústico y tengan cualquiera de los objetos siguientes:

a) Las obras o instalaciones necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

b) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

c) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

d) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medio-ambiental.

e) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto desde la carretera.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.»

18. Modificación de la rúbrica y del artículo 61, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«La calificación urbanística del suelo rústico no urbanizable de especial protección.

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros».

19. Modificación del artículo 62, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«Cuando los equipamientos colectivos y las instalaciones y los establecimientos de carácter industrial o terciario contemplados en la letra f) del artículo 60 sean promovidos por particulares y, por sus características, puedan limitar, dificultar o impedir el desarrollo de ulteriores iniciativas, particulares o públicas, con el mismo o análogo objeto, o simplemente condicionar la implantación o localización de éstas en áreas de extensión apreciable, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, antes de proceder a la tramitación del procedimiento pertinente conforme al Título siguiente, podrá convocar y celebrar concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización y características de los usos y actividades posibles».

20. Modificación del artículo 63, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 54 y los usos y las actividades a los que estas últimas se destinen, así como las parcelaciones a que den lugar, deberán cumplir, además de los que reglamentariamente se determinen, los siguientes requisitos:

1.º Los sustantivos siguientes:

a) En el caso de edificaciones adscritas al sector primario: la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

b) En el caso de vivienda familiar: los dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca vinculada a la vivienda la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento. En cualquier caso la ocupación por la edificación no podrá superar el dos por ciento de la superficie de dicha finca.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el planeamiento de ordenación municipal, de conformidad con los criterios que se establezcan reglamentariamente, podrá asumir la estructura de los asentamientos rurales ya existentes a la entrada en vigor de esta Ley para mantener sus características propias y dotarles, directamente o mediante remisión a un Plan Especial, de una ordenación detallada acorde con su carácter rural. En ningún caso podrá superarse en estos asentamientos una densidad de seis viviendas por hectárea, debiendo acompañarse su ordenación detallada, cuando demande la implantación o el suplemento de infraestructuras o servicios públicos concretos no urbanos, del proyecto o proyectos de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 129 de esta Ley que sean procedentes.

c) En el caso de obras e instalaciones para infraestructuras y servicios de titularidad pública así como de actividades extractivas y mineras: las superficies mínimas que se establezcan en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se establezca en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

d) En el caso de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios: La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

2.º Requisitos administrativos:

a) La resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental.

A los efectos de este apartado, bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones señalados en el párrafo anterior, así como del estudio de impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

b) La calificación urbanística en los supuestos previstos en el artículo 64.1 de esta Ley.

c) La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

d) El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

2. La división, segregación o parcelación en cualquiera otra forma de fincas en suelo rústico deberán cumplir los requisitos siguientes:

1.º En el caso de los actos previstos en la letra a) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 50 y en las letras b), c) y d) del punto 2.º del número 1 del artículo 54: la superficie mínima de cada finca resultante será la regulada en la legislación agraria de aplicación.

2.º En el caso de los restantes usos y actividades contemplados en esta Ley: la superficie de cada una de las fincas resultantes deberá ser superior a la superficie mínima que resulte aplicable en consideración al número de divisiones. A este efecto regirá la siguiente proporción, en función del uso al que se destinen las fincas resultantes: cuando el acto de división, segregación o parcelación dé lugar a dos fincas, la superficie mínima será la establecida en el número 1 de este artículo; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, la superficie mínima será el triple; y así sucesivamente. La solicitud de segregación se acompañará de la escritura de la finca matriz».

21. Modificación de la rúbrica y del artículo 64, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«El contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.

1. Todos los actos enumerados en el número 1 del artículo 54 que vayan a realizarse en suelo rústico, de reserva o no urbanizable de especial protección, precisarán para su legitimación licencia municipal.

En el suelo rústico de reserva requerirán, además, calificación urbanística previa a la licencia los actos previstos en el apartado 3.º del número 1 del artículo 54.

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán, además, calificación urbanística previa a la licencia todos los actos previstos en el número 1 del artículo 54, con la excepción

de los enumerados en su apartado 1.º y en la letra a) del apartado 2.º

En todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente preceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2.º del artículo 63.

2. La calificación urbanística, cuando sea precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo promovidos por particulares, deberá:

1.º Determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue, así como las condiciones para su materialización, de conformidad con la declaración de impacto ambiental cuando ésta sea legalmente exigible.

2.º Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno.

3.º Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte. Este plan sólo procederá en los casos de instalaciones y actividades extractivas y mineras; depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos; y equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales y terciarios.

3. Para los actos previstos en la letra b) del apartado 3.º del número 1 del artículo 54, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el Municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

En los casos y con los requisitos que reglamentariamente se determinen podrán establecerse exenciones o reducciones de este canon.

4. La calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de los actos previstos en el número 1 del artículo 54, con la excepción de los enumerados en el apartado 1.º y en la letra a) del apartado 2.º, que pretendan ejecutarse en el suelo rústico no urbanizable de especial protección de cualquier Municipio.

La calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de los actos previstos en el apartado 3.º del número 1 del artículo 54 que pretendan ejecutarse en el suelo rústico de reserva en Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

En los restantes supuestos la concesión de la calificación urbanística corresponderá a los Municipios, que se pronunciarán sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución del mismo.

5. En los supuestos en los que la calificación corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la misma se interesará por el Municipio ante el que se hubiera solicitado la licencia. El Ayuntamiento efectuará el trámite de información pública, que en todo caso deberá tener lugar por plazo mínimo de veinte días, y remitirá a la Consejería el resultado de este trámite junto con una copia del expediente y de la documentación exigible conforme al artículo 63 de esta Ley, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la Consejería o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior. El transcurso del plazo señalado sin notificación de resolución alguna sólo podrá entenderse en sentido desestimatorio.

Reglamentariamente se precisará el procedimiento para la calificación urbanística.

6. De acuerdo con lo previsto en el número 2 del artículo 48, los actos de edificación de vivienda y los sujetos a calificación urbanística no podrán superar los límites de 50 viviendas por año o 5.000 metros cuadrados construidos de cualquier uso por año establecidos en el número 5 del artículo 24.

7. Los actos previstos en el número 2 del artículo 54 deberán someterse a consulta previa por los particulares interesados al Municipio sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que se pretende llevar a cabo, debiendo especificarse los siguientes extremos:

a) Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone debiendo cumplir las condiciones de delimitación geométrica establecidas en la letra c) del número 1 del artículo 24.

b) Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificado en función de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente y su estado de desarrollo.

c) Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora.

El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la propuesta y las circunstancias urbanísticas concurrentes, resolverá, motivadamente sobre la viabilidad de la actuación estableciendo, en caso afirmativo, los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras exteriores existentes y demás condiciones preceptivas en virtud de lo regulado en el artículo 39 y advirtiendo la necesidad de someterse la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora al procedimiento del número 3 del artículo 38 y demás disposiciones concordantes de esta Ley».

22. Modificación del artículo 65, número 1, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«En la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local, se entenderá implícita la concesión de la calificación urbanística del suelo a que afecten. Asimismo, en los casos y con los requisitos que reglamentariamente se determinen, podrá entenderse

implícita dicha calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares, y que se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración Autonómica o Estatal.»

23. Modificación del artículo 66, número 2, letra c), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«c) Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial en los casos previstos en la letra b) del apartado 3.º del número 1 del artículo 54.

Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. La primera prórroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años».

24. Modificación del artículo 68, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora determina:

a) La identificación definitiva del ámbito concreto de gestión que delimita la actuación; la precisión de las condiciones técnicas, jurídicas y económicas necesarias para garantizar la completa ejecución de dicha actuación; y la vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad de ejecución, a la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 51, tal como resulten precisados por el planeamiento territorial y urbanístico y el Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo comprenden:

1) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos de carácter urbanístico previamente existentes sea igual o superior a la que resulte de la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hubiera y en la proporción que corresponda, en terrenos con aprovechamiento lucrativo.

2) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero a la Administración municipal de su valor, tasado por ésta en aplicación del procedimiento estable-

cido en el artículo 75, que deberá destinarse al patrimonio público de suelo.

3) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda a la diferencia entre el aprovechamiento tipo del sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra.

Esta cesión se realizará con carácter fiduciario a la Administración municipal, debiendo cuantificarse el excedente a los efectos de compensar a los propietarios de suelo integrado en el área de reparto cuyo aprovechamiento resulte inferior al tipo.

Este excedente de aprovechamiento solo podrá sustituirse por su equivalente en metálico cuando los suelos afectados por el aprovechamiento deficitario no estuvieran adscritos expresa y concretamente al sector o ámbito de actuación correspondiente, determinándose su valoración análogamente al procedimiento establecido en el artículo 75 de esta Ley.

Cuando el aprovechamiento tipo del sector sea inferior al del área de reparto, la Administración actuante podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del planeamiento, una reducción de la contribución de los propietarios o una compensación económica a cargo de la misma, procurando equiparar los costes de la actuación a las de otras análogas que hayan resultado viables.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas del noventa por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto y la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el artículo 50.

Antes de la ultimación de las obras de urbanización no será posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los previstos en el párrafo segundo del artículo anterior. Sin embargo, en los supuestos que se precisen reglamentariamente, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones que en el suelo urbano.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración Municipal en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico».

25. Modificación del artículo 69, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. En los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

1.1 En el suelo urbano consolidado a que se refiere el número 2 del artículo 45, los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística en los plazos establecidos por el planeamiento, así como, en su caso, afectados al cumplimiento del deber de solventar las insuficiencias señaladas en dicho precepto hasta alcanzar la condición de solar, mediante el proyecto de obras públicas ordinarias previsto en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley.

1.2 En el suelo urbano no consolidado previsto en el número 3 del artículo 45, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los señalados en

los artículos 50 y 51, tal como resulten precisados por el planeamiento.

A estos efectos, las cesiones procedentes serán:

a) En el caso previsto en la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las cesiones de suelo dotacional público, y los usos del mismo, serán los derivados de los objetivos del planeamiento de ordenación municipal o del planeamiento especial que corresponda, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1.º de la letra b) siguiente, en caso de que dicho planeamiento prevea incremento de aprovechamiento, o de lo dispuesto en la letra a) del número 2 del artículo 24 en caso de que dicho planeamiento prevea la necesidad de delimitar una unidad de actuación urbanizadora.

A los efectos de lo dispuesto en esta letra, el planeamiento podrá minorar el porcentaje del diez por ciento del aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración, teniendo en cuenta el aprovechamiento atribuido, las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada.

b) En el caso previsto en la letra b) del apartado A) del número 3 del artículo 45 las siguientes:

1.º La parte proporcional de suelo dotacional a que se refiere la letra a) del número 2 del artículo 24, determinada por el procedimiento descrito en el número 3 del artículo 71 en caso de que se aplique la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

2.º La superficie de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística, calculada sobre la diferencia entre el aprovechamiento atribuido por el nuevo planeamiento y el preexistente lícitamente realizado.

Con la finalidad de facilitar la gestión urbanística privada, en el supuesto de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, estas cesiones podrán sustituirse por una compensación monetaria equivalente calculada en los términos establecidos en el artículo 75, que deberá ingresarse en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

c) En el caso previsto en el apartado B) del número 3 del artículo 45, las propias del suelo urbanizable, sin perjuicio de lo previsto en la letra a) del número 2 del artículo 24. En cualquier caso los usos de las cesiones de suelo con destino dotacional público serán los previstos expresamente en el planeamiento.

En todos los casos anteriores, también será procedente la cesión del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.

2. En los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

2.1 En el suelo urbano que tenga ya la condición de solar, el establecido en el apartado 1.1 del número anterior.

2.2 En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 129, siendo de aplicación los derechos y deberes que corresponden de entre los previstos en los artículos 50 y 51 y en los términos que precise el planeamiento.

A estos efectos:

a) Las cesiones de suelo se limitarán a las reservas para dotaciones públicas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 48.

b) Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente».

26. Modificación del artículo 70, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Las áreas de reparto en suelo urbanizable deben comprender:

- a) Uno o varios sectores completos; y
- b) Los sistemas generales no incluidos en ningún sector.

La superficie de estos sistemas se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada y debidamente calculada para que éstas tengan un aprovechamiento tipo similar en aquellos sectores para los que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario.

2. Las áreas de reparto en los ámbitos de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y, en su caso, de los sometidos a operaciones de reforma interior a que se refieren, respectivamente, las letras B) y A), a) del número 3 del artículo 45, se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable, sin que en este caso sea obligada la adscripción de sistemas generales a aquéllas.

3. En el suelo urbano consolidado y en el no consolidado a que se refiere la letra A), b) del número 3 del artículo 45, no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.

4. Los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de actuación, para los cuales el planeamiento no haya atribuido aprovechamiento urbanístico diferente, tendrán un aprovechamiento tipo de un metro cuadrado construable por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos».

27. Modificación del artículo 71, número 3, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«3. Para calcular el aprovechamiento privativo de las parcelas edificables incluidas en unidades de actuación discontinuas en suelo urbano no consolidado a que se refiere la letra A), b) del número 3 del artículo 45, se procederá de la siguiente forma:

a) En cada zona de ordenación urbanística delimitada por usos y tipologías homogéneas, la superficie de las reservas dotacionales a que se refiere la letra a) del número 2 del artículo 24, se dividirá por el incremento total de aprovechamiento urbanístico objetivo que se atribuya a la zona de ordenación.

Dicho cociente representa la participación de cada parcela edificable en la carga de cesión de suelo dotacional establecida en el apartado 1.º de la letra b) del punto 1.2 del número 1 del artículo 69, en relación con el incremento de aprovechamiento atribuido a aquéllas.

b) El citado cociente se multiplicará por el incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable.

c) Se calculará el 10 % del incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable.

Este producto representa la carga de cesión de aprovechamiento lucrativo establecida en el apartado 2.º de la letra b) del punto 1.2 del número 1 del artículo 69.

d) Se considerará que el aprovechamiento objetivo de cada parcela edificable es el resultado de la suma de su aprovechamiento preexistente y del incremento de aprovechamiento atribuido a la misma.

e) El aprovechamiento privativo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo las cantidades obtenidas en las letras b) y c) anteriores.»

28. Modificación del artículo 72, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Cuando el Plan de Ordenación Municipal prevea, dentro de un área de reparto, usos globales o tipologías edificatorias, incluidos los relativos a vivienda sujeta a protección pública, que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo podrán utilizarse coeficientes correctores de ponderación, a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante.

2. A falta de coeficientes diferenciados se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir.

3. En la ordenación detallada correspondiente a las actuaciones urbanizadoras se mantendrá el aprovechamiento tipo determinado en el planeamiento de ordenación municipal, siempre que el uso mayoritario atribuido al ámbito de ordenación no se modifique. En todo caso, en el momento de formulación del proyecto de reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar coeficientes de ponderación concretos y actualizados para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada y según el Programa definitivamente aprobado.

Para ello, respetándose el derecho al noventa por ciento del aprovechamiento tipo establecido por el planeamiento municipal, se aplicará a la superficie edificable total correspondiente a los diferentes usos y tipologías que el Programa haya determinado, los coeficientes de ponderación relativos derivados de los respectivos valores de repercusión, procediéndose, ulteriormente, a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a los diferentes adjudicatarios en la operación reparcelatoria de acuerdo con sus respectivos derechos.

En el caso previsto en el párrafo anterior, los coeficientes de ponderación tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y se tramitarán, para su aprobación, de manera conjunta con éste.»

29. Modificación del artículo 77, letra a), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«a) Los bienes patrimoniales de la Administración a los que una disposición legal o reglamentaria

o el planeamiento territorial o urbanístico asigne expresamente tal destino, vincule a la construcción o rehabilitación de viviendas con sujeción a algún régimen de protección pública o atribuya cualquier otro uso de interés social.»

30. Modificación del artículo 79, número 2, letra a), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«a) Enajenados mediante concurso, por precio que no podrá ser nunca inferior al valor máximo legalmente establecido para los usos sujetos a protección pública. El pliego de condiciones fijará los plazos máximos para la ejecución de las obras de urbanización y edificación pendientes, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones.

En cualquier caso, los bienes enajenados quedarán adscritos a la construcción de viviendas u otros usos de protección pública, si bien de promoción privada por el adquirente, condición que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad y quedarán sometidos al derecho de tanteo y retracto regulado en el artículo 83 de esta Ley.»

31. Modificación del artículo 83, número 1, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Estarán sujetos al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, las transmisiones onerosas de los bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, siguientes:

a) Los comprendidos en Proyectos de Singular Interés formulados para la ejecución de programas de vivienda.

b) Las viviendas de promoción pública autonómica y las sujetas a un régimen de protección pública, incluidas aquéllas en las que la Administración esté habilitada, al menos, para tasar su precio.

c) Las resultantes de operaciones de rehabilitación promovidas por las administraciones públicas o entidades públicas dependientes de ellas.

d) Los que tengan la condición de bienes de interés cultural o estén situados en conjuntos de interés histórico o artístico.»

32. Modificación del artículo 89, número 1, letra b), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«b) En suelo rústico, cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar sean susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refieren la letra f) del número 1.2.º y el número 1.3.º del artículo 54 o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.»

33. Modificación del artículo 93, letras a), b) y f), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«a) Para la valoración de los bienes y derechos en una reparcelación voluntaria se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por los propietarios afectados, los criterios previstos por la legislación general para las valoraciones por razón de urbanismo, en los términos que se precisen reglamentariamente en desarrollo de esta Ley.

Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación territorial y urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.»

«b) El aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en el solar resultante adjudicado a un propietario habrá de ser proporcional al aprovechamiento privativo al que éste tenga derecho por razón de la superficie de su finca originaria. Para garantizar el equitativo reparto de beneficios y cargas, será de aplicación lo prescrito en el número 3 del artículo 72 de esta Ley.»

«f) Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

Los propietarios y el urbanizador, cuando sea distinto a éstos, así como unos y otros y la Administración actuante podrán formularse requerimientos fehacientes para determinar a quien corresponde pagar o percibir las indemnizaciones sustitutorias de defectos o excesos en la adjudicación, en la forma prevista en el párrafo anterior.

El requerimiento deberá formalizarse por conducto notarial y ofrecer simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico mediante oferta de precio, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. En el caso de no atención a un requerimiento debidamente formulado se entenderá que el requerido prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.»

34. Modificación del artículo 99, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. En el suelo clasificado por el planeamiento territorial y urbanístico como urbanizable o urbano no consolidado, conforme a lo dispuesto en el apartado B) y la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, la ejecución se llevará a cabo preceptivamente, al amparo de Programa de Actuación Urbanizadora debidamente tramitado y aprobado, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles.

2. Las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación, establecidas en la programación de esta última.»

35. Modificación del artículo 100, letras a) y b), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«a) En el suelo urbano de los Municipios exceptuados del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, pudiendo el Municipio encomendar la gestión de la ejecución en la correspondiente Agrupación de Interés Urbanístico mediante la suscripción en los términos autorizados por el artículo 11 de convenio al efecto.

b) En el suelo urbano de los restantes Municipios, cuando no se hayan delimitado unidades de actuación conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo 45.»

36. Modificación del artículo 102, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización precisas para su conversión en solar y conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.

2. Las actuaciones a que se refiere el número anterior sólo serán posibles en el suelo urbano consolidado previsto en el número 2 del artículo 45 y sujeto al régimen dispuesto por el apartado 1.1 del número 1 del artículo 69.

3. Para poder autorizar la urbanización simultánea a la edificación se requerirá:

a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, que deberá figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas, y de incluir dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban.

b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública.»

37. Modificación del artículo 110, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, fijando la forma de gestión de aquélla y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del privativo de los propietarios de los terrenos para destinarlo a lo previsto en los apartados 2 y 3 del párrafo segundo de la letra b) del artículo 68.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora:

a) Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

b) Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.

d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

4. Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes documentos:

4.1 Una alternativa técnica conformada por:

a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada establecida en el Plan de Ordenación Municipal o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, o modifique la determinada en el planeamiento. Si la modificación propuesta afectara al área de reparto definida en el Plan de Ordenación Municipal, el aprovechamiento tipo resultante deberá cumplir las condiciones señaladas en los números 1 y 2 del artículo 70, sin perjuicio de la aplicación posterior en el proyecto de reparcelación de lo dispuesto en el número 3 del artículo 72.

b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.

2) Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

4) Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5) Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

4.2 En el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a sus-

cribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

4.3 Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.

c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

d) Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.

5. Podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora:

a) Los Municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal.

Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.

b) La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.

En este caso, su tramitación se sujetará a las reglas establecidas para los Planes Especiales y su aprobación corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora así aprobados se tendrá como Administración actuante a la de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras.

En este caso, la Administración que promueva el Programa podrá optar por que se tramite, apruebe y ejecute conforme a lo dispuesto en la letra b) anterior.

d) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

Podrán entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

e) Los propietarios de terrenos afectados por una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

1.º) Tener por objeto competir por la adjudicación de un Programa o colaborar con su urbanizador legal de forma convenida con él.

2.º) Asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de superficie afectada por la iniciativa.

3.º) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en el apartado anterior. La afectación de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

4.º) Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores.

La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se otorgará en escritura pública a la que se incorporarán sus estatutos y deberá inscribirse en el Registro de Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.»

38. Modificación del artículo 111, número 3, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«3. Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora.

Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria o de proyectos de urbanización simplificados para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.»

39. Modificación del artículo 118, número 2, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«2. Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.»

40. Modificación del artículo 119, número 1, letra c), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«c) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador.

En este supuesto, las diferencias se aprobarán por la Administración actuante y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

3. Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora.

Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

En el caso de que los propietarios formulen oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de gastos del correspondiente proyecto de urbanización, la Administración actuante deberá solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la emisión de un informe pericial contradictorio sobre la corrección de dichos gastos en los términos que reglamentariamente se precise.»

41. Modificación del artículo 122, número 1 y 2, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Concluidas las anteriores actuaciones, el Ayuntamiento-Pleno podrá aprobar un Programa de Actuación Urbanizadora definiendo sus contenidos por elección de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.

En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Prevía autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico

aquellos municipios menores a 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

2. El acuerdo aprobatorio podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuada para ejecutar la actuación.

Se preferirá la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución y, en particular, las realizables con los criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público.»

42. Modificación del artículo 124, número 2, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«2. La publicación de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora requerirá su previa presentación en este registro en los términos que reglamentariamente se determine. Si el Programa de Actuación Urbanizadora es de aprobación municipal, determinará los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local.»

43. Modificación del artículo 129, número 1, cuyo redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, ni sea precisa la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.»

44. Modificación del artículo 152, número 3, letra a), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«a) Presidente: un jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, propuesto por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.»

45. Modificación del artículo 161, número 3, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«3. La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas

de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto o actividad pretendida.

El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo.

El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada, salvo lo previsto en el número 2 del artículo 163.»

46. Modificación del artículo 163, número 2, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«2. En el supuesto de que los actos o actividades sujetas a licencia municipal requieran la previa tramitación de expediente de declaración de impacto ambiental quedará en suspenso la tramitación del procedimiento de concesión de licencia, así como el cómputo del plazo para resolver, hasta tanto se acredite por el solicitante el carácter favorable de dicha declaración y la inclusión, en su caso, en el proyecto de las medidas correctoras resultantes de las mismas. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en ella.»

47. Modificación del artículo 165, número 1, letra k), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«k) la instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.»

48. Modificación del artículo 166, número 1, letra a), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«a) Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los efectos de lo previsto en la letra b) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 69, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.»

49. Modificación del artículo 166, número 4, por eliminación del segundo párrafo de este número.

50. Modificación del artículo 167 por adición de un número 5, con la siguiente redacción:

«5. Las obras de edificación sujetas a los criterios de eficiencia ecológica que se determinen reglamentariamente podrán disfrutar de las bonificaciones en la tasa por otorgamiento de licencias que se establezcan en el marco y de conformidad con la legislación reguladora de aquélla.»

51. Modificación del artículo 169, número 5 por eliminación del segundo párrafo de este número.

52. Modificación del artículo 175, número 1, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Los Municipios de más de 10.000 habitantes de derecho y la Junta de Comunidades deberán contar con una unidad administrativa destinada a la función inspectora regulada en este Capítulo.»

53. Modificación del artículo 178, número 4, letra b), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«La suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad salvo que se trate de edificios habitados.»

54. Modificación del artículo 183, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Son infracciones muy graves:

a) Las infracciones tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales o que estén calificados como suelos rústicos no urbanizables de especial protección o tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente o se ubique en las zonas de servidumbre del mismo.

b) La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico y las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido por planeamiento general o especial.

c) La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

2. Son infracciones graves:

a) Las que constituyen incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación a los mismos, que se consideren como infracciones leves.

b) La realización de obras mayores no amparadas por licencia o, en su caso, calificación territorial o autorización correspondiente de la Administración Autonómica, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.

c) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

d) Los incumplimientos con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

e) En todo caso, los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o, en su caso, calificación territorial o autorización de la Administración competente cuando proceda.

f) La colocación de artículos de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.

g) La obstaculización de la labor inspectora.

h) La comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

3. Son infracciones leves las tipificadas como graves cuando por su escasa entidad o por no producir un daño significativo a los bienes jurídicos protegidos en esta Ley merezcan tal tipificación y, en todo caso, el incumplimiento de cualesquiera

otras obligaciones o requisitos establecidos en esta Ley y en el planeamiento que legitima cuando no esté tipificado como infracción grave o muy grave.»

55. Modificación del artículo 184, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Las infracciones definidas en el artículo anterior podrán sancionarse con

a) Multa,
b) Inhabilitación para ser urbanizador o desarrollar actividades con relevancia urbanística,
c) Expropiación de los terrenos, edificaciones, instalaciones o construcciones resultantes de la infracción.

2. Las infracciones anteriormente tipificadas están sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: Multa de 600 a 6.000 euros.

b) Infracciones graves: Multa de 6.001 a 150.000 euros.

c) Infracciones muy graves: Multa de más de 150.000 euros.

3. En el caso de infracciones relacionadas con la ejecución de obras urbanizadoras podrá imponerse, además de la multa que corresponde la sanción de inhabilitación por un período de hasta tres años para la realización de este tipo de obras.

4. En los supuestos de infracciones muy graves o graves la administración competente deberá ordenar la publicación de la sanción impuesta en el Diario Oficial de la Comunidad Autónoma, y en uno de los periódicos de mayor circulación de los de la Provincia en la que se haya producido la infracción, la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de aquéllos que hayan sido declarados responsables del mismo.

5. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de bienes y situaciones en su primitivo estado arroje una cifra inferior o igual a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo y se atribuirá a la Administración en concepto de indemnización.

6. Sin perjuicio de las medidas señaladas en los apartados anteriores, la Administración actuante podrá expropiar los terrenos con una reducción del veinticinco por ciento de su valor en los supuestos de reincidencia, incumplimiento de la sanción propuesta o insolvencia del responsable o responsables de la infracción, así como de las infracciones referidas a operaciones de reparcelación.

En este supuesto sólo podrán ser indemnizadas aquellas obras útiles y que sean conformes con la ordenación territorial urbanística que resulte aplicable.

La propiedad del suelo pasará a ser de titularidad municipal. En el supuesto de que en la finca existan terceros adquirentes de viviendas, locales o titulares de derechos reales sobre cosa ajena, serán mantenidos en su derecho pero la Administración tendrá derecho de tanteo y retracto sobre dichas viviendas, locales o titulares de derechos, sobre la primera y sucesivas transmisiones que se den sobre dichos inmuebles.

Los terrenos, locales y viviendas deberán dedicarse al patrimonio público del suelo para la promoción del alquiler en cualquiera de las modalidades de gestión previstas en la legislación general y específica de régimen jurídico y de contratación.»

56. Modificación del artículo 185, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. En las obras o usos del suelo que se ejecutan sin licencia o con inobservancia de sus condiciones o, en su caso, sin comunicación previa o autorización preceptiva, es responsable el promotor, el empresario de las obras y, en su caso, el técnico director de las mismas. También son responsables en esos casos las autoridades o funcionarios que hayan infringido las normas en vigor en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial.

2. En las obras amparadas en un acuerdo municipal legitimador de operaciones y actividades urbanísticas, cuyo contenido u otorgamiento constituya manifiestamente una vulneración del ordenamiento territorial y urbanístico, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que haya informado favorablemente el proyecto, el Secretario de la Corporación y los fedatarios y funcionarios públicos que no hubiesen advertido de la omisión del preceptivo informe técnico, y los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable, en razón de aquella infracción.

3. Incurren en infracción urbanística las autoridades con competencia en materia territorial y urbanística y el personal que de ellas dependan cuando otorguen o voten favorablemente el otorgamiento de licencia urbanística, autorización u otro acto legitimador de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística, en contra de dicha ordenación, o cuando toleren, o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación, y sanción de las infracciones urbanísticas que se definen en la presente Ley. La condición de falta muy grave, grave o leve se determinará en función de la calidad de la infracción tolerada o consentida.

4. A los efectos de responsabilidad por infracciones, se considera también como promotor el propietario del suelo en el cual se comete o se ha cometido la infracción cuando el mismo ha tenido conocimiento de las obras infractoras. Se presume, salvo prueba en contrario, que el titular del suelo tiene conocimiento de las obras infractoras cuando por cualquier acto ha cedido el uso del mismo al sujeto responsable directo de la infracción, incluida la mera tolerancia.

5. Las personas jurídicas son responsables de las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumen el coste de las medidas de reparación del orden vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

6. Si en el expediente aparecen como presuntos responsables, en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial, autoridades o funcionarios municipales, la competencia para su tramitación o resolución corresponde a la autoridad municipal correspondiente.

Si los presuntos responsables son autoridades o funcionarios de la Comunidad Autónoma, la competencia corresponde al Consejero competente, salvo que se trate de autoridad de este rango, en cuyo caso lo es el Consejo de Gobierno.»

57. Modificación del artículo 188, número 2, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«2. El cómputo del plazo se iniciará a partir del día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.»

58. Eliminación del artículo 192, número 4.

59. Modificación de la rúbrica del artículo 194, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«Las infracciones en materia de edificación y uso del suelo.»

60. Modificación del artículo 194, número 1, por eliminación del apartado e) y eliminación del número 5 de este mismo artículo.

61. Modificación del artículo 196, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«1. Los Municipios serán competentes para instruir y resolver los procedimientos sancionadores, en los que la sanción susceptible de ser impuesta sea de multa por importe máximo de hasta 60.000 euros en los Municipios de menos de 10.000 habitantes y hasta 300.000 euros en los restantes.

2. La Comunidad Autónoma será competente para:

a) La resolución de los procedimientos sancionadores que tengan por objeto infracciones susceptibles de ser sancionadas con multa de importe superior a los previstos en el número anterior, en todo caso.

b) La instrucción y la resolución de los procedimientos sancionadores referidos a cualesquiera otras infracciones, siempre que, habiéndose requerido al Municipio correspondiente, éste no notificara al órgano autonómico requirente la incoación del pertinente procedimiento.

En los supuestos previstos en el párrafo anterior, la resolución será adoptada:

a) Para las infracciones a las que corresponda una multa de hasta 600.000 euros, el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) Para las infracciones en las que el importe de la multa sea de 600.000 euros o exceda de dicha cantidad, el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.»

62. Modificación del artículo 199, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«Las infracciones previstas en el régimen especial se sancionarán con carácter preferente respecto a las previstas en el régimen general y las sanciones aplicables por las mismas nunca podrán ser inferiores a las establecidas en el régimen general sancionador.»

Artículo 3. *Modificación de la disposición adicional.*

Se modifica la disposición adicional de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del territorio y de la actividad

urbanística, cuya rúbrica y redacción pasan a ser las siguientes:

«Actuaciones urbanizadoras.

Forman parte de las operaciones de reparcelación para el cumplimiento de los principios de justa o equitativa distribución de beneficios y cargas y de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística, siéndoles de aplicación todas las disposiciones relativas a la reparcelación, incluidas, en su caso, las de carácter fiscal que contemple la legislación correspondiente:

a) Las aportaciones de fincas o parcelas originarias sin urbanizar que hagan sus propietarios a los agentes urbanizadores y las agrupaciones de interés urbanístico constituidas en los términos de esta Ley para el desarrollo de la actividad de ejecución de la ordenación urbanística.

b) La obtención por los propietarios a que se refiere la letra anterior de solares resultantes de la ejecución de la ordenación urbanística como consecuencia de las aportaciones realizadas a la misma.

c) La obtención por la Administración actuante del suelo o de la cantidad en metálico equivalente a su valor que proceda por las cesiones establecidas en esta Ley o convenidas en aplicación de la misma.»

Disposición transitoria. *Régimen urbanístico del suelo.*

1. Desde la entrada en vigor de esta Ley y hasta la adaptación a la misma de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a aquélla, el régimen urbanístico del suelo objeto de clasificación por el planeamiento municipal vigente, será el siguiente:

1.1 Suelo clasificado como no urbanizable o rústico:

a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en esta Ley.

b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en esta Ley.

c) Serán regularizables las actuaciones urbanizadoras realizadas en suelo clasificado como no urbanizable o rústico con infracción o al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a esta Ley, mediante su delimitación en un área territorial homogénea conforme a los criterios de la letra c) del número 1 del artículo 24 y la clasificación de los terrenos comprendidos en ella como suelo rústico de reserva, si la densidad no supera las 6 viviendas por hectárea, con aplicación del régimen previsto en la letra b) del apartado 1.º del número 1 del artículo 63, o, en caso de superar esa densidad, como suelo urbanizable o, incluso, urbano no consolidado, con aplicación del régimen urbanístico prescrito por esta Ley, bien mediante la oportuna programación, bien mediante obras públicas ordinarias en los términos del artículo 129 de esta Ley en el caso que se cumplan las circunstancias que en dicho artículo se señalan.

En el caso de la regularización en suelo rústico, se deberá asumir la parcelación catastral existente en la formulación del Plan Especial. Solo podrán segregarse las parcelas preexistentes con la finalidad de realizar las reservas dotacionales establecidas en la letra b) del número 1-1.º del artículo 63.

Análogamente a la regularización residencial, podrán regularizarse actuaciones industriales o terciarias preexistentes, considerándose como umbral para su clasificación como suelo rústico una edificabilidad media en el área territorial homogénea de 1.000 metros cuadrados construidos por hectárea.

En cualquier caso, la regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni de la de obtener la preceptiva licencia para la legalización de las edificaciones.

1.2 Suelo clasificado como urbanizable programado, no programado o apto para urbanizar:

a) La clasificación establecida en los planes vigentes tendrá eficacia exclusivamente a efectos de la valoración del suelo y de la determinación del aprovechamiento privativo o susceptible de apropiación por sus propietarios, siendo de aplicación a partir de la entrada en vigor de esta Ley, el régimen establecido en la misma para el suelo urbanizable en todo lo demás, incluidas las reservas de suelo con destino dotacional público, la calificación de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública y la ejecución mediante la programación de las actuaciones urbanizadoras. La reserva de suelo con destino dotacional público y la calificación de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública serán exigibles a los planes parciales que, a la entrada en vigor de esta Ley, no hubieran sido aún sometidos a información pública.

No obstante, en el supuesto de actuaciones urbanizadoras para legalización de edificaciones existentes en esta clase de suelo, no será exigible que se destine suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

b) El aprovechamiento tipo aplicable será el determinado por el planeamiento, bien en calidad de aprovechamiento medio del cuatrienio o Programa de Actuación Urbanística correspondiente, bien en el de aprovechamiento medio del sector en el caso de ordenación por Normas Subsidiarias.

1.3 Suelo clasificado como urbano:

a) A todo el que cuente con esta clasificación será de aplicación el régimen prescrito para la clase de suelo urbano en esta Ley.

b) Al que esté situado en Municipios que dispongan de Planes Generales o Normas Subsidiarias con clasificación de suelo apto para urbanizar, se le aplicarán, en todo caso, las siguientes reglas:

1.^a Cuando los terrenos cumplan las condiciones de solar o sean subsumibles en el supuesto previsto en el número 2 del artículo 45, será de aplicación el régimen de las actuaciones edificatorias regulado en el artículo 130 y concordantes de esta Ley.

2.^a Cuando los terrenos tengan la condición de solar y sean subsumibles en el supuesto de la letra b) del apartado A) del número 3 del artículo 45 o el planeamiento haya previsto la ampliación del espacio público a que den frente, con modificación de la alineación o alineaciones correspondientes, y, en su caso, la obtención de dotaciones locales por un procedimiento similar al considerado en el número 3 del artículo 71 de esta Ley, la actividad de ejecución se podrá continuar desarrollando de acuerdo con el régimen de aplicación conforme a la legislación aplicable al tiempo de la aprobación del planeamiento en vigor.

En cualquier caso, los Municipios podrán elaborar y tramitar una adaptación parcial del planeamiento a la presente Ley, que deberá contener el procedimiento previsto en el artículo 71.3 y la fijación del régimen jurídico

definido en la letra b) del punto 1.2 del número 1 del artículo 69.

3.^a Cuando los terrenos estén incluidos en unidades de actuación o comprendidos en ámbitos sujetos por el planeamiento a operaciones de reforma interior, la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante la programación de actuaciones urbanizadoras prevista en esta Ley, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el previsto en el propio planeamiento.

4.^a En el caso de innovación de planes no adaptados a esta Ley y en el supuesto de ámbitos sujetos a operaciones de reforma interior, las cesiones procedentes serán las fijadas en la letra a) del punto 1.2 del número 1 del artículo 69.

5.^a En el caso de innovación de planes no adaptados a esta Ley y en el supuesto de unidades de actuación, las cesiones serán las propias del suelo urbanizable, sin perjuicio de lo previsto en la letra a) del número 2 del artículo 24. En cualquier caso los usos de las cesiones de suelo con destino dotacional público serán los previstos expresamente en el planeamiento.

6.^a Para establecer la reserva que corresponde a viviendas sujetas a un régimen de protección pública, procederá la modificación puntual del planeamiento y su adaptación parcial a la presente Ley.

c) Al situado en Municipios que dispongan de Normas Subsidiarias que no prevean suelo apto para urbanizar y proyectos de delimitación del suelo urbano, el régimen urbanístico del suelo objeto de clasificación en virtud de la Ley o por los citados instrumentos urbanísticos será el que resulta de las siguientes reglas:

1.^a En los terrenos de suelo urbano no incluidos en unidades de actuación, el previsto en el apartado 2.1 del número 2 del artículo 69, salvo que la racional ejecución del planeamiento requiera la delimitación de unidad o unidades de actuación.

2.^a En los terrenos de suelo urbano incluidos en unidades de actuación, el previsto para el suelo urbano de reserva en el apartado 2.2 del número 2 del artículo 69, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el establecido en el propio planeamiento.

2. Los Municipios que, a la entrada en vigor de esta Ley, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose por las Normas Subsidiarias Provinciales sin perjuicio de la aplicación directa de las siguientes reglas:

1.^a En el suelo rústico se estará a lo dispuesto en el artículo 55 de esta Ley.

2.^a En los núcleos de población se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima.

3. Hasta que los planes de urbanismo no se adapten a esta Ley, el régimen urbanístico del subsuelo será el que resulte de la ordenación por ellos establecida.

4. En tanto se produce el desarrollo reglamentario de lo dispuesto en el artículo 31 de esta Ley y sin perjuicio de lo establecido en el número 1 anterior, se estará a lo establecido en el Anexo del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio, a fin de dimensionar las reservas dotacionales de uso escolar.

Disposición adicional única. *Denominación en euros de las disposiciones sobre sanciones y competencias y procedimientos sancionadores.*

Desde la fecha de la sustitución definitiva de la peseta por el euro, los importes establecidos en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para fijar cuantías, en su caso mínimas y máximas, de las sanciones y delimitar las competencias para su imposición quedarán denominados en euros, aplicándose la regla de conversión de 60 euros por cada 10.000 pesetas.

Disposición final primera. *Otorgamiento de delegación legislativa.*

Se autoriza al Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para elaborar y aprobar un texto único de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del territorio y de la actividad urbanística, que incorpore las modificaciones introducidas en ella por esta Ley y denomine en euros las pertinentes disposiciones de la misma. La autorización de refundición, que comprende también la regularización, aclaración y armonización de las disposiciones legales objeto de la misma, deberá ejercerse en el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor a los dos meses de su íntegra publicación.

Disposición derogatoria.

Se deroga la disposición transitoria primera de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del territorio y de la actividad urbanística y cuantas disposiciones de la misma que, aún no siendo objeto de modificación por esta Ley, la contradigan o se opongan a ella.

Toledo, 20 de enero de 2003.

JOSÉ BONO MARTÍNEZ,
Presidente

(Publicada en el D.O.C.M. n.º 10, de 27-01-2003; corrección de errores publicada en el D.O.C.M. n.º 50 de 08-04-2003)

10838 LEY 2/2003, de 30 de enero, del Servicio Público de Empleo de Castilla-La Mancha.

Las Cortes de Castilla-La Mancha han aprobado y yo, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La lucha contra el desempleo a través de políticas activas eficaces constituye en la actualidad uno de los ámbitos fundamentales de actuación de los poderes públicos tanto en la Unión Europea como en cada uno de sus Estados miembros. De este modo, la intermediación en el mercado de trabajo, la aplicación de políticas activas tendentes a fomentar el empleo y el autoempleo o la programación adecuada de la formación profesional ocupacional vinculada a las necesidades del mercado laboral son, entre otros, instrumentos básicos de una política que ha de ir orientada al pleno empleo, tal y como recoge el artículo 40 de la Constitución.

Para conseguir este pleno empleo, la Unión Europea ha propugnado la coordinación entre las políticas de