

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Presidencia de la Junta

Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. [2009/7370]

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

Exposición de motivos

I

Modificación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

El actual cuerpo legislativo urbanístico de Castilla-La Mancha ha superado ya diez años de vigencia, durante los que se ha garantizado una estabilidad normativa para la actividad urbanística. Esta estabilidad, necesaria para la seguridad jurídica de todos los operadores que intervienen en el mercado del suelo y que garantiza su equilibrado cumplimiento, no se encuentra reñida con la oportunidad de adaptar la normativa vigente a las necesidades sociales, así como, aprovechando la experiencia acumulada en su aplicación, introducir elementos de mejora en su regulación. En esencia, el urbanismo tiene como principal misión satisfacer las necesidades sociales vinculadas a los usos del suelo, de forma que los instrumentos de planificación sean capaces de atender las demandas sociales de suelo residencial, industrial, dotacional o, en otros casos, la necesidad de preservar determinados suelos de su desarrollo urbanístico.

La conveniencia de formular esta reforma de la normativa urbanística de Castilla-La Mancha ha surgido en el debate social planteado sobre las necesidades de vivienda en nuestra Comunidad y que ha dado lugar al Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha. de esta forma, la presente Ley constituye uno de los resultados del Pacto, ejemplo de participación social en la elaboración de medidas públicas.

Las políticas de suelo y de vivienda deben, inexcusablemente, ir de la mano. Ciertamente es que las políticas de suelo no tienen como único objetivo el de la producción de suelo residencial, debiendo tener una perspectiva omnicompreensiva de todos los usos que deben integrarse en la ciudad, pero no es menos cierto que la vivienda, y el acceso a la misma por parte de los ciudadanos, requiere una atención prioritaria de todas las Administraciones públicas.

Por ello, con la finalidad de garantizar una mejor interacción entre las políticas de suelo y de vivienda, así como introducir mejoras en los procedimientos de determinados instrumentos urbanísticos que permitan la agilización de sus trámites y doten a los mismos de una mayor transparencia y seguridad jurídica, y sobre la base de las competencias que corresponden a la Comunidad Autónoma en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, contenidas en la Constitución Española y en su Estatuto de Autonomía, se modifican por medio de la presente Ley algunos aspectos de la normativa vigente.

II

Modificaciones para dinamizar la producción de suelo para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública

Un primer bloque de las modificaciones legislativas introducidas por la presente Ley de medidas urgentes se centra en la nueva regulación de la reserva de suelo para viviendas protegidas, que ya se encontraba prevista en la redacción primigenia del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el TRLOTAU, y se adecua ahora al vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el cual establece con carácter general una reserva mínima de edificabilidad del treinta por ciento, que la normativa castellano manchega eleva al cincuenta por ciento para el suelo urbanizable de los Municipios que tengan más de 10.000 habitantes, reforzando de esta forma la apuesta por este instrumento urbanístico que busca garantizar la existencia de la materia prima, el suelo urbanizado, preciso para la realización de vivienda protegida. Se trata de una herramienta necesaria para poder garantizar, desde el primer momento, y con independencia de las coyunturas de tipo económico, la oferta de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

También desde la perspectiva de favorecer la creación de suelo para la ejecución de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública se perfecciona el régimen de la figura de las áreas de tanteo y retracto, ampliando el abanico de supuestos en los que se delimitan automáticamente estas áreas, con referencia a aquellos terrenos integrados en ámbitos de actuaciones urbanizadoras localizadas en aquellos Municipios con más demanda de vivienda protegida, aquellos que superan los 20.000 habitantes, y regulando un plazo para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, lo que no se precisaba con anterioridad en la norma.

En la misma línea debe integrarse la creación de la figura de los Planes de Singular Interés, los cuales tienen por objeto la ordenación y transformación del suelo en actuaciones de iniciativa pública de relevante interés social, por la magnitud, importancia o las especiales características que presenten. Los Planes de Singular Interés, habida cuenta de su carácter supramunicipal, provocarán la correspondiente innovación del planeamiento municipal, pudiendo llegar a desarrollarse en cualquier clase de suelo, y constituyéndose como instrumentos útiles para, entre otros fines, servir al desarrollo de la política regional de vivienda.

Íntimamente vinculada a la generación de suelo destinado a viviendas protegidas se encuentra la constitución y gestión de los patrimonios públicos de suelo, de forma que los cambios introducidos en la regulación de los patrimonios públicos de suelo, que refuerzan su operatividad, necesariamente favorecerán la ejecución de viviendas protegidas.

Otras medidas, dentro de esta batería de herramientas para favorecer la demanda de viviendas asequibles, son las relativas al posible destino de las dotaciones públicas de equipamiento a la satisfacción de las necesidades temporales de vivienda para determinados colectivos sociales que requieran la atención de necesidades de emancipación, acogida o asistencia residencial; la mejora del régimen jurídico de las empresas públicas de gestión de suelo; y la mejora de las condiciones previstas para la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización en el supuesto de las viviendas protegidas.

En cuanto a las mejoras técnicas introducidas en las empresas públicas de gestión de suelo, y que consisten, básicamente, en la posibilidad de que estas empresas sean adjudicatarias directas de suelos en los procesos de equidistribución, redundarán, necesariamente, en beneficio de la realización de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, coadyuvando así al que es uno de los objetivos primordiales de estos entes. Por lo que respecta al régimen jurídico de la simultaneidad en la ejecución de las obras de urbanización y de edificación, se prevé, además de alguna mejora técnica puntual, la posibilidad, que no obligación, de que los Municipios puedan reducir hasta en un 50 por 100 la garantía que resulte precisa para afianzar las obras de urbanización que corresponda a una o varias parcelas destinadas a la ejecución de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública; de este modo se trata de reducir los costes financieros derivados del proceso de producción de este tipo de viviendas, lo cual supone una manifestación del debido equilibrio entre el interés público y el interés de los agentes privados intervinientes en dicho proceso.

III

Medidas para la agilización de procedimientos relativos a instrumentos Urbanísticos contenidos en el Texto Refundido

A sumar a lo anterior es la consideración como necesaria la introducción de una serie de medidas cuyo objetivo es la agilización de procedimientos y el incremento de la participación pública y la seguridad jurídica en los mismos, medidas estas que por sí mismas mejorarán la aplicación diaria de la vigente normativa urbanística.

Este elenco de medidas pasa desde el reconocimiento expreso en nuestra normativa de la acción pública en materia urbanística o del derecho de los ciudadanos a solicitar y obtener de la Administración competente información sobre el planeamiento urbanístico vigente, hasta la mejora de las reglas de comunicaciones y reflejo en el Registro de la Propiedad de la formulación de los Programas de Actuación Urbanizadora para garantizar un nivel óptimo de seguridad jurídica, o el reconocimiento expreso de que, durante el trámite de información pública de los instrumentos de equidistribución, los propietarios y el agente urbanizador puedan alcanzar acuerdos para la retribución en terrenos de las indemnizaciones, pasando por los requisitos exigidos para la adaptación al TRLOTAU de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento y los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano, a través de una previsión de un régimen transitorio específico en el seno de esta Ley.

Especial relieve presentan aquellas medidas que tienden a la simplificación y a la agilización de los procedimientos para la aprobación de los distintos instrumentos urbanísticos, y que tienen como especiales destinatarios a los Ayun-

tamientos de la región. Entre ellas cabe destacar, en primer lugar, aquellas que se refieren al trámite de concertación interadministrativa, cuyo objeto se ha reconducido a aquellas innovaciones del planeamiento que pudiéramos llamar sustantivas por afectar a su ordenación estructural, y en la cual se ha fomentado la participación de personas vinculadas a la protección del medio ambiente. A la par se ha procurado la perfección de la figura al plasmar en un órgano colegiado, la Comisión de Concertación Interadministrativa, la función de armonización que persigue la concertación interadministrativa y que reducirá la labor de armonización que hasta el momento realizaban los Ayuntamientos respecto de los diversos informes sectoriales concurrentes, los cuales pasarán con esta medida a plasmarse en un único informe fruto de una labor de coordinación entre las Administraciones implicadas, lo cual facilitará notablemente las labores de tramitación para los Municipios.

Por su parte, fija su atención la norma sobre los distintos procedimientos de aprobación de instrumentos urbanísticos que deben de coordinar su tramitación con la propia de los instrumentos ambientales. A tal fin se prevé en la norma la concurrencia y armonización de ambos procedimientos, en especial en lo que toca a sus respectivos y esenciales trámites de consultas y de información pública, de manera que estos puedan realizarse de manera conjunta y bajo un plazo común, lo que sin duda asegurará la coordinación y el consenso entre la política medioambiental y la propia de la ordenación del territorio y el urbanismo.

En esta línea también resulta de relevancia la medida dirigida a dinamizar la respuesta que el planeamiento municipal ha de otorgar a las cambiantes necesidades que la sociedad requiera en cada momento, en orden a la más ágil adaptación de sus determinaciones, y que consiste en el cambio del concepto de densidad residencial por el de densidad poblacional. De esta forma, se abandona el paradigma de la densidad residencial que se focalizaba, fundamentalmente, en la fijación de límites máximos del número de viviendas, límites que congelaban el planeamiento e impedían adaptar el número de viviendas y su tamaño a las necesidades reales en cada momento. Tomando como perspectiva la densidad poblacional y tomando un valor medio como referencia inmediata se evita que el número de viviendas sea un problema en la ejecución del planeamiento, garantizándose, a la vez, que las ciudades se proyecten con las dotaciones y equipamientos necesarios para el número de personas que habitarán y utilizarán las infraestructuras públicas, dado que no sólo debe tenerse como referencia a estos efectos el uso residencial.

Por otra parte, se procede a la modificación de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, en orden a considerar los terrenos incluidos dentro de la zona de servidumbre de estas vías que además formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento, como sistema general de infraestructuras adscritos a dichos desarrollos, logrando así su obtención en el proceso de ejecución de éstos, a la par que se articula su ordenación mediante la implantación por el planeamiento de usos que no comporten edificación.

Finalmente, acoge la presente Ley cambios legislativos que, de una manera u otra, derivan de los efectos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, tales como el reconocimiento de los Informes de Sostenibilidad o la ampliación de plazos de información pública, entre otras cuestiones.

Artículo único. Modificaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre.

Uno. Modificaciones de la Disposición Preliminar.

Se modifican o añaden, en los términos y con la redacción que en cada caso se precisa, los apartados o partes de apartados de la Disposición Preliminar del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que se enumeran a continuación:

1. Se modifica el apartado 3º del punto 2.3 de la Disposición Preliminar cuya redacción pasa a ser la siguiente:

3º Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización expresa y motivada del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad poblacional.

2. Se añade el punto 10.1 a la Disposición Preliminar cuya redacción es la siguiente:

10.1. Suelo de equipamiento público residencial: El suelo de equipamiento público destinado a satisfacer las necesidades temporales de vivienda para personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial.

3. Se modifica el punto 13 de la Disposición Preliminar cuya redacción pasa a ser la siguiente:

13. Densidad poblacional: el índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones.

Salvo justificación específica y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales.

Niveles de densidad poblacional:

13.1. Densidad muy baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea inferior a 40 habitantes por hectárea.

13.2. Densidad baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 40 y 75 habitantes por hectárea.

13.3. Densidad media: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 75 e inferior a 125 habitantes por hectárea.

13.4. Densidad alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 125 y 200 habitantes por hectárea.

13.5. Densidad muy alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 200 habitantes por hectárea.

Dos. Modificación de artículos y adición de partes de artículos.

Se modifican o añaden, en los términos y con la redacción que en cada caso se precisa, los artículos o partes de artículos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, que se enumeran a continuación:

1. Se modifica el artículo 8, número 2, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

2. Corresponden a todos, además de los reconocidos por la legislación general básica de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, los siguientes derechos:

- a) Solicitar y obtener de la Administración competente información sobre el planeamiento urbanístico vigente, así como respecto de los requisitos para la formulación de instrumentos urbanísticos.
- b) Comparecer y proponer soluciones y efectuar alegaciones en cualesquiera procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento o de ejecución de éstos.
- c) Formular y presentar a la Administración competente propuestas de instrumentos de planeamiento, salvo los de planeamiento municipal general.
- d) Promover la urbanización, interesando la adjudicación de la ejecución de la misma en los términos de esta Ley, salvo que la Administración actuante opte por la gestión directa.
- e) Exigir el cumplimiento de la legislación urbanística, incluso mediante el ejercicio de la acción pública.

2. Se modifica el artículo 10, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

1. Quedan sujetos a la concertación interadministrativa:

- a) Los instrumentos de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística previstos en esta Ley, su revisión y su modificación cuando ésta afecte a su ordenación estructural, así como cualesquiera otros instrumentos de ordenación que afecten al uso del suelo contemplados por Leyes especiales.
- b) La consulta previa de viabilidad de actuaciones urbanizadoras en el suelo rústico de reserva regulada en el número 7 del artículo 64.
- c) Cualesquiera proyectos de obras o servicios públicos de las Administraciones de la Junta de Comunidades, las Diputaciones y los Municipios que afecten, por razón de la localización o uso territoriales, a la instalación, funcionalidad o funcionamiento de obras o servicios de cualquiera de dichas Administraciones públicas.

d) Los proyectos de construcción, edificación o uso del suelo para obras o servicios públicos de la Administración de la Junta de Comunidades o las Diputaciones que afecten al territorio de uno o varios Municipios.

2. En todos los procedimientos administrativos que tengan por objeto la aprobación, modificación o revisión de alguno de los instrumentos o proyectos a que se refiere el número anterior deberá cumplirse, en el estado de su instrucción más temprano posible, el trámite de consulta a las Administraciones públicas territoriales afectadas, sin que pueda prolongarse más allá del de información pública.

La consulta, a efectos de su realización simultánea con las propias del procedimiento de evaluación ambiental, se ampliará a los sujetos definidos como personas interesadas en la normativa reguladora de dicho procedimiento.

El trámite de consulta será de cumplimiento preceptivo incluso en situación de urgencia. Se exceptúan de la regla anterior los procedimientos que tengan por objeto instrumentos o proyectos que constituyan desarrollo o ejecución de las determinaciones de otros previos en cuyo procedimiento de aprobación se hubiera cumplido dicho trámite, siempre que no impliquen afectaciones relevantes adicionales a las resultantes del instrumento o proyecto desarrollado o ejecutado. En esta excepción se entienden incluidos los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales, que afecten a la ordenación detallada, y Estudios de Detalle a los que se refiere el artículo 38.

3. El trámite de consulta deberá ser realizado por la Administración actuante mediante remisión a todas las Administraciones territoriales afectadas de un ejemplar del instrumento o proyecto en curso de aprobación y de la documentación ambiental legalmente exigible, en su caso, de forma que proporcione efectivamente a éstas:

- a) La posibilidad de exponer y hacer valer de manera adecuada suficiente y motivada, por sí mismas o a través de organizaciones públicas de ellas dependientes, las exigencias que, en orden al contenido del instrumento o proyecto en curso de aprobación, resulten de los intereses públicos cuya gestión les esté encomendada.
- b) La ocasión de alcanzar un acuerdo sobre los términos de la determinación objetiva y definitiva del interés general.

4. El instrumento o proyecto se remitirá también a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, ante la cual se justificará la efectiva realización del trámite respecto del resto de Administraciones públicas.

5. El trámite de consulta tendrá una duración de veinte días y coincidirá con el previsto en la legislación ambiental cuando dicho trámite sea preceptivo. No obstante, si el trámite de consulta coincide con el de información pública se coordinará y simultaneará con la intervención o emisión de informe de las distintas Administraciones territoriales, de acuerdo con el procedimiento regulado en esta Ley para la aprobación del instrumento o proyecto en cuestión. En este supuesto, su duración coincidirá con el mayor plazo de los previstos en las legislaciones sectoriales para la emisión de sus respectivos informes, sin que pueda ser inferior al de información pública fijado por la legislación ambiental.

6. Cumplido el trámite de consulta, o el de información pública, la Comisión de Concertación Interadministrativa, órgano colegiado cuya composición y funcionamiento se desarrollará reglamentariamente, emitirá informe único de concertación interadministrativa sobre el instrumento o proyecto formulado para los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

Previa autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán realizar por sus propios medios la concertación interadministrativa aquellos Municipios con menos de 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.

7. Si alguna de las Administraciones afectadas no hiciera uso de la concertación interadministrativa se presumirá su conformidad con el instrumento o proyecto formulado. En todo caso, dicho instrumento o proyecto sólo podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, si éstas han prestado expresamente su conformidad.

3. Se modifica el artículo 11, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

Artículo 11. El concepto, los principios, el objeto y los límites de los convenios.

1. La Comunidad Autónoma y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condi-

ción de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.

2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, cuando proceda, concurrencia.

3. Los convenios urbanísticos se diferenciarán, según tengan por objeto:

a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar innovación de dicho planeamiento. A los compromisos asumidos por las partes del convenio les será de aplicación la subrogación legal de los terceros adquirentes de unidades aptas para la edificación, parcelas, solares o inmuebles.

Este tipo de convenios no podrán prever, ni establecer, en perjuicio de quienes no sean parte en ellos, obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las derivadas de esta Ley.

b) La determinación, en su caso además del objeto anterior, del contenido de posibles innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado. Este tipo de convenios sólo podrá contener acuerdos o pactos que, afectando exclusivamente a las partes que los suscriban, sean preparatorios y no vinculantes de la resolución que deba recaer en el procedimiento de aprobación de la innovación o modificación del planeamiento en vigor. Sólo obligarán a las partes del convenio en lo relativo a la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación o modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo relativo a la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación y sin condicionamiento del ejercicio por la Administración pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan, o defrauden objetivamente en cualquier forma:

a) Lo dispuesto en las letras a) y b) del número 3 anterior.

b) Cualesquiera otras normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial, las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

4. Se modifica el artículo 12, número 1, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

1. Una vez negociado y suscrito su texto inicial, los convenios urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de veinte días, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones a su contenido. En dicho anuncio se harán constar las identidades de las partes firmantes del convenio, así como las que, en su caso, se hubieran adherido al mismo, e igualmente se determinará su objeto y se identificará gráfica y descriptivamente el ámbito espacial al cual se refieran.

5. Se modifica el artículo 17, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

Artículo 17. Los Planes e Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística.

1. Los Planes de ordenación territorial y urbanística pueden ser:

A) Supramunicipales:

a) Los Planes de Ordenación del Territorio, de carácter integral o sectorial, que establecen directrices de coordinación territorial para la formulación de los diferentes instrumentos de ámbito espacial menor.

b) Los Planes de Singular Interés, que tienen por objeto la ordenación y transformación del suelo en actuaciones de iniciativa pública de relevante interés social o económico en el ámbito regional.

B) Municipales:

a) Generales:

a. Los Planes de Ordenación Municipal, que definen la estrategia de utilización del territorio y su ordenación urbanística estructural, así como la ordenación detallada del suelo urbano y, en su caso, del urbanizable de ejecución

prioritaria y la ordenación del suelo rústico conforme a su régimen propio, en los Municipios que deban contar con este tipo de planes.

b. Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, que, excepcionalmente, suplen la función propia de los Planes de Ordenación Municipal en Municipios exentos del deber de formularlos.

b) de Desarrollo:

a. Los Planes Parciales, que desarrollan o mejoran el correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de suelo urbanizable.

b. Los Planes de Reforma Interior, que desarrollan o mejoran el correspondiente Plan de Ordenación Municipal con el objetivo principal de la renovación urbana para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se someten al régimen de actuaciones de edificación.

C) Especiales:

Los Planes Especiales, que desarrollan, complementan o incluso, modifican el planeamiento territorial o urbanístico cumpliendo diversos contenidos sectoriales de relevancia para la ordenación espacial.

2. Además existen otros instrumentos territoriales o urbanísticos de apoyo al planificador:

A) Supramunicipales:

Los Proyectos de Singular Interés, que tienen por objeto la implantación de infraestructuras, construcciones o instalaciones de relevante interés social o económico en el ámbito regional, definiéndolas y diseñándolas con carácter básico para su inmediata ejecución.

B) Municipales:

a) Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de protección especial de determinados elementos inmuebles o espacios naturales que merezcan una valoración cultural y social relevante.

b) Los Catálogos de Suelos Residenciales Públicos, que tienen por objeto determinar la regulación del suelo público del Municipio destinado a uso residencial. El inventario contiene las parcelas de propiedad pública municipal, localizadas en los suelos urbanos y urbanizables, según el documento de Plan de Ordenación Municipal aprobado inicialmente y que son susceptibles de alojar cualquier tipo de edificaciones por no estar calificadas de viario Público.

c) Los Estudios de Detalle, que complementan o adaptan determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico para las áreas y supuestos definidos y previstos en los Planes.

d) Los Proyectos de Urbanización.

6. Se introduce un artículo 18 bis, cuya redacción es la siguiente:

Artículo 18 bis. Los Planes de Singular Interés.

1. Los Planes de Singular Interés tienen por objeto la ordenación y transformación urbanística del suelo en actuaciones de iniciativa pública de relevante interés social o económico en el ámbito regional cuya incidencia trascienda, por la magnitud, importancia o las especiales características que presenten, los límites del Municipio o Municipios en los que se asienten.

Pueden abarcar terrenos situados en uno o varios términos municipales, desarrollarse en cualquier clase de suelo y referirse a actuaciones de uso global residencial, terciario, industrial o dotacional. Su aprobación definitiva determinará, en su caso, la clasificación y la calificación urbanística 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 Planes de Singular Interés contendrán las determinaciones del artículo 24 que resulten aplicables en función de su objeto y especificarán el resto de determinaciones del planeamiento vigente que resulten directamente alteradas por su aprobación definitiva. Igualmente, incluirán el contenido previsto en el artículo 111 para los Proyectos de Urbanización.

Sin embargo, los Planes de Singular Interés que así lo establezcan, podrán desarrollar total o parcialmente las determinaciones de la ordenación detallada a través de Planes Parciales, de Planes Especiales de Reforma Interior o de

Estudios de Detalle y diferir la definición de las obras de urbanización a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

3. La ejecución de los Planes de Singular Interés corresponde a la Administración pública que los hubiera promovido.

No obstante, la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá convocar un concurso con objeto de seleccionar los terrenos más adecuados para la ubicación de un Plan de Singular Interés y el sujeto al que se adjudicará su ejecución, de acuerdo con las características fundamentales de la actuación propuesta, incluyendo, en su caso, los criterios para la ordenación, que se definirán en las bases de la convocatoria, junto con los criterios de adjudicación de la misma, todo ello en la forma en que reglamentariamente se establezca.

4. La aprobación de los Planes de Singular Interés se ajustará al procedimiento previsto en el artículo 33.

Los planes de desarrollo cuya formulación esté prevista en los Planes de Singular Interés, los instrumentos de equidistribución y los Proyectos de Urbanización necesarios para su ejecución, salvo que se contengan en el propio Plan, se aprobarán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con el procedimiento que reglamentariamente se determine, que incluirá el correspondiente período de información pública por plazo no inferior a un mes.

El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos.

Las edificaciones resultantes de la ordenación establecida en el Plan de Singular Interés se autorizarán por el respectivo Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento recogido en el Capítulo II del Título VII de este Texto Refundido y en la legislación de régimen local.

5. Además de los efectos previstos en el artículo 42, la aprobación definitiva de los Planes de Singular Interés producirá la declaración de urgencia de la ocupación cuando dicho Plan establezca la expropiación como procedimiento de ejecución, delimite el correspondiente ámbito e incorpore una relación de los propietarios existentes en el mismo, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública con el propio Plan y respetando lo dispuesto al efecto en la legislación de expropiación forzosa.

6. Para lo no previsto en esta Disposición se estará a lo dispuesto en los artículos que regulan los Proyectos de Singular Interés. En particular, la resolución que, en su caso, declare el incumplimiento de las condiciones de ejecución de un Plan de Singular Interés, de acuerdo con el procedimiento previsto en el número 2 del artículo 23, especificará, cuando proceda, lo dispuesto en las letras a), b), c) y d) del artículo 125.

7. Se modifica el artículo 24, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

Artículo 24. Los Planes de Ordenación Municipal.

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 demandaren 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 ámbitos 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 urbanizadora, 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 asegurará, salvo en los supuestos previstos en esta Ley, la continuidad de su ámbito, 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 la intensidad edificatoria y densidad poblacional 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 de derecho.

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 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. 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.

En el suelo urbano se señalarán las reservas dotacionales públicas de carácter local, existentes y previstas, por zonas de ordenación urbanística, localizadas en solares o en unidades de actuación urbanizadora, justificándolas por relación a los estándares dotacionales regulados en el artículo 31 y dimensionando las nuevas reservas que prevea el Plan, de acuerdo con dichos estándares, en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar o de los aprovechamientos atribuidos a las unidades. Todo ello sin perjuicio de que se puedan establecer mayores reservas de suelo dotacional público con objeto de reducir o absorber los eventuales déficits preexistentes.

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 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 de derecho, delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente.

3. Los Planes de Ordenación Municipal deberán establecer 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, que deberán seguir los siguientes criterios justificando la proporción de la reserva que se destina a cada concreto régimen de protección en base a los criterios que señale la normativa de vivienda.

A) En Municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes de derecho:

1. En sectores de suelo urbanizable, la reserva no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 50% de la total edificabilidad residencial materializable del sector quede sujeto al expresado régimen de protección pública.

No obstante, los Ayuntamientos podrán reducir justificadamente de este porcentaje hasta un 10% de la total edificabilidad residencial materializable.

2. En unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, la reserva no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable de la unidad quede sujeto al expresado régimen de protección pública.

3. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado sometidos a operación de reforma interior, la reserva se establecerá justificadamente por la Administración actuante en cada actuación.

B) En Municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho:

1. En sectores de suelo urbanizable y en unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, la reserva no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable del ámbito quede sujeto al expresado régimen de protección pública.

2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado sometidos a operación de reforma interior, la reserva se establecerá justificadamente por la Administración actuante en cada actuación.

C) Para actuaciones urbanizadoras autónomas en cualquier Municipio, de carácter aislado, y cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, y tipología predominantemente residencial unifamiliar de baja densidad, podrán delimitarse ámbitos discontinuos en los que resulte idónea la materialización de la reserva de vivienda protegida siempre que éstos aseguren una distribución de su localización respetuosa con el modelo de ordenación establecida por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y con el principio de cohesión social.

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

D) Para el caso de actuaciones reguladas en el artículo 39.5 y que cumplan los requisitos de la letra anterior, la reserva será obligatoriamente la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable del ámbito quede sujeto al expresado régimen de protección pública, si bien podrá realizarse la delimitación discontinua prevista en dicha letra con las condiciones señaladas en la misma.

4. Por Decreto del Consejo de Gobierno podrá extenderse la obligatoriedad de las determinaciones a que se refiere la letra A) del 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 deducibles 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.

8. Se modifica el artículo 30, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

Sin perjuicio de lo que dispongan las Normas Técnicas del Planeamiento, la documentación de los diferentes planes, deberá respetar las siguientes reglas mínimas:

1ª. Incluirán una Memoria, que informará de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y los fines previstos en el Título I y de la adecuación de la ordenación prevista a las distintas normativas sectoriales aplicables, y justificará, con eficacia normativa, las determinaciones correspondientes a los documentos gráficos o escritos, incluyendo, en su caso, el análisis y las consecuencias demográficos, sociológicos y ambientales que las determinaciones puedan conllevar.

Asimismo diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.

2ª. Cuando sea legalmente exigible el procedimiento de evaluación ambiental, incluirán el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental correspondientes, así como el resto de documentación exigida por la legislación ambiental.

3ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

4ª. Cuando la finalidad del plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanísticos lo exigiera se deberá incluir en la Memoria, además, el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.

5ª. Los planes que establezcan determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, incluirán un documento de Normas Urbanísticas en las que se expresarán los diferentes criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, así como las definitorias de las morfologías edificatorias, sin perjuicio de su remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

6ª. Los planos y la documentación gráfica correspondientes deberán definir con claridad la información y la ordenación que expresen y deberán confeccionarse a la escala y con el grado de definición adecuados a la finalidad que persigan.

Entre los planos a que se refiere el párrafo anterior deberán figurar, en su caso, planos de información catastral y topográfica, comprensivos de todos los factores físicos y jurídicos que condicionen o afecten la ordenación.

9. Se modifica el artículo 31, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

1. Los estándares mínimos de calidad urbana que deben observar los Planes son los siguientes:

a) En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.

En el suelo urbano en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad, el grado de consolidación característico del último medio siglo.

Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras c) y d) de este mismo número.

b) En suelo urbanizable, la edificabilidad y densidad poblacional máximas serán las adecuadas según el estudio, informe o evaluación ambiental y los análisis de viabilidad económica en función de las cargas de urbanización y demandas sociales, sin que en ningún caso pueda superar la edificabilidad máxima de 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea fijada en la letra anterior para el suelo urbano.

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, terciario o dotacional, 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.

d) de acuerdo con lo que se determine reglamentariamente, en zonas de uso global residencial, deberá preverse una plaza de aparcamiento, como mínimo por cada 100 metro cuadrados de techo residencial. En zonas de uso global no residencial, la proporción nunca será menor de una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto.

2. Mediante resolución motivada de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, los límites fijados en el número anterior podrán modularse para los Municipios exentos del deber de dotarse de Plan de Ordenación Municipal y minorarse para todos los Municipios siempre que se trate de sectores autónomos cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, de tipología residencial unifamiliar y con densidad inferior a 40 habitantes por hectárea o el de complejos industriales o terciarios aislados, siempre que queden provistos de servicios y dotaciones privadas de superficies equivalentes. La modulación de los límites en ningún caso podrá suponer una disminución de las reservas dotacionales públicas superior al 50%.

3. En el supuesto de actuaciones previstas en el artículo 39.5 y que además reúnan los requisitos del artículo 24.3.D) y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, las reservas mínimas de suelo con destino dotacional público previstas en el apartado 1 del presente artículo podrán ubicarse, incluso mediante la delimitación de ámbitos discontinuos, en localizaciones más idóneas siempre que se asegure la coherencia con el modelo de ordenación establecido por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y con el principio de cohesión social.

10. Se modifica el número 4 del artículo 34, que pasa a tener la siguiente redacción:

4. Cuando en un Municipio que cuente con Plan de Delimitación de Suelo Urbano se suscite sobrevenidamente una actuación urbanizadora cuya localización y dimensión, así como las garantías procedentes para asegurar su ejecución, justifiquen la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbanizable, podrán tramitarse conjuntamente, la adaptación de las determinaciones del Plan de Delimitación de Suelo Urbano a las propias de un Plan de Ordenación Municipal y el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, mediante el procedimiento y con el contenido que reglamentariamente se determine. No obstante, la aprobación y adjudicación del Programa no podrá acordarse hasta la aprobación definitiva dicha adaptación.

11. Se modifica el artículo 36, número 2, letra A), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

2. Concluida la redacción técnica del Plan, la Administración promotora del mismo, lo someterá simultáneamente a:

A) Información pública por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante ella, el proyecto diligenciado del Plan, deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Municipio o Municipios afectados por la ordenación a establecer.

El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos.

No será preceptivo reiterar este trámite en un mismo procedimiento si se introdujesen modificaciones sustanciales en el Plan a causa, bien de las alegaciones formuladas en la información pública, bien de los informes emitidos por otras Administraciones públicas, bastando que el órgano que otorgue la aprobación inicial la publique en la forma establecida en el párrafo anterior y notifique ésta a los interesados personados en las actuaciones.

12. Se modifica el artículo 38, número 1, letra b), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

b) Una vez redactados los Planes y Estudios de Detalle, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en 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.

El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos.

En los Municipios de menos de 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.

Previa autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico aquellos Municipios menos de 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.

13. Se modifica la redacción del número 1 del artículo 40, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 40. La revisión de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística: concepto y procedencia.

1. La reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.

En todo caso, y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, se entenderá que procede la revisión del planeamiento general cuando se pretenda su innovación para nuevas actuaciones urbanizadoras que supongan incremento de población, respecto del número total de habitantes previstos inicialmente en el Plan, calculado de acuerdo con lo establecido en el punto 13 de la Disposición preliminar, si con dicha innovación se supera:

a) En Municipios cuyo planeamiento general prevea una población total igual o superior a 10.000 habitantes, cuando la innovación conlleve un incremento superior al 20% de dicha población total inicialmente prevista, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años.

b) En Municipios cuyo planeamiento general prevea una población total inferior a 10.000 habitantes, cuando la innovación conlleve un incremento superior al 30% de dicha población total inicialmente prevista, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años.

La adaptación de los planes generales a las determinaciones de los Planes y Proyectos de Singular Interés no requiere la revisión del planeamiento general municipal, aún cuando concurrieran los supuestos previstos en este número.

14. Se añade un último párrafo en la actual letra e) del número 1 del artículo 42, que pasa a tener la siguiente redacción:

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias cuya realización precise la expropiación forzosa o delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación. En el caso de los Proyectos de Singular Interés, en dichos terrenos se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales. En este último caso, podrán ser beneficiarios de la expropiación tanto los organismos y entes públicos, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución, como los particulares promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre éstos y la Administración actuante.

Además, en el supuesto de Proyectos de Singular Interés de promoción pública su aprobación definitiva producirá la declaración de urgencia de la ocupación cuando dicho Proyecto establezca la expropiación como procedimiento de ejecución, delimite el correspondiente ámbito e incorpore una relación de los propietarios existentes en el mismo, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública con el propio Proyecto y respetando lo dispuesto al efecto en la legislación de expropiación forzosa.

15. Se añade el número 5 al artículo 54, cuya redacción quedaría de la siguiente forma:

Todo acto de división de fincas o segregación de terrenos que se efectúe en suelo rústico para la ejecución de Proyectos de Singular Interés cuyo objeto sea la implantación de infraestructuras destinadas a servicios públicos de interés general se llevará a cabo de acuerdo con sus propias determinaciones, no estando sujeto a los requisitos y limitaciones que para tales actos se contienen en esta Sección. No obstante, no podrán llevarse a cabo divisiones o segregaciones antes del inicio de la prestación efectiva del servicio público de que se trate, salvo las precisas para la adquisición de terrenos al Proyecto a favor de su promotor.

16. Se modifica el 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 al patrimonio público 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 porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra el sector fijado, que corresponda de entre los siguientes:

- En los sectores cuyo aprovechamiento coincida con la media aritmética de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del mismo uso global en que el planeamiento hubiera desagregado el suelo urbanizable: el 10%.

- En los sectores cuyo aprovechamiento sea superior o inferior a esta media el planeamiento les atribuirá el 10% anterior, incrementado o disminuido, según proceda, en proporción a la diferencia y hasta un máximo del 15% y un mínimo del 5%, respectivamente.

Esta cesión, cuando no pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrá ser sustituida por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3. El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

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.

La entrega de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo correspondiente a la diferencia entre el del sector y el tipo del área de reparto 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 sólo 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.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas del porcentaje restante del aprovechamiento tipo del área de reparto que corresponda según la letra b) anterior y la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el apartado 1.3 del número 1 del 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 actuante en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico.

17. Se modifica el número 1 del artículo 69, que pasa a tener la siguiente redacción:

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 al que se refiere el número 2 del artículo 45, los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previstos 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 o el de urbanización simplificado previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley.

1.2. En el suelo urbano no consolidado al que se refiere 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 de suelo procedentes serán:

a) En el caso de terrenos sometidos a operaciones de reforma interior, previsto en la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las siguientes de acuerdo con los objetivos del planeamiento de ordenación municipal o del planeamiento especial que corresponda:

1º. Las superficies de suelo dotacional público derivadas del cumplimiento de dichos objetivos y dimensionadas por relación a los estándares mínimos de calidad urbana regulados en el artículo 31.

El planeamiento podrá incrementar o disminuir las superficies anteriores, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de los objetivos de la operación de reforma interior, del aprovechamiento atribuido y de las plusvalías generadas por la acción pública.

2º. La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idóneo para materializar el diez por ciento del aprovechamiento resultante de los mencionados objetivos.

El planeamiento podrá incrementar o disminuir el porcentaje anterior, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada, con el límite del quince por ciento y el cinco por ciento, respectivamente. Dicho incremento o disminución se efectuará sobre la base del correspondiente estudio de mercado que permita fijar las diferencias y proporciones entre los diversos valores de repercusión de suelo para cada uso global y pormenorizado en la situación final e inicial de la reforma interior.

b) En el caso de terrenos a los que el planeamiento atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, previsto en la letra b) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las siguientes:

1º. El suelo dotacional público resultante de aplicar los estándares regulados en el artículo 31 en función del incremento de aprovechamiento que el planeamiento otorgue y 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.

Estas superficies se ubicarán en la misma zona de ordenación urbanística que los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento si bien, en los Municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho, se podrán ubicar fuera de ella siempre que se justifique su adecuado servicio a la mencionada zona y se asegure la coherencia con el modelo de ordenación establecido por el plan y con el principio de cohesión social. En cualquier caso, los costes de urbanización correspondientes a los suelos dotacionales se sufragarán por los propietarios de los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento.

2º. La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idónea para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente, pudiendo el planeamiento incrementar o disminuir dicho porcentaje, de manera motivada, en función de las plusvalías y sobre la base de estudio de mercado actualizado hasta el quince por ciento y el cinco por ciento, respectivamente.

c) En el caso de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora previsto en el apartado B) del número 3 del artículo 45, las propias del suelo urbanizable, aplicándose una metodología análoga a la establecida en la letra b).2) del artículo 68.

Cuando en las cesiones de suelo con aprovechamiento lucrativo previstas en este artículo no pueda cumplirse su destino para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrán ser sustituidas por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación pre-

vistos en el artículo 79.3. El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.2.a) y con objeto de reducir o absorber los eventuales déficit pre-existentes, el planeamiento podrá establecer mayores reservas de suelo dotacional público que las resultantes de aplicar los estándares del artículo 31 a cada uno de los tres supuestos anteriores. En cualquier caso, los usos de las cesiones de suelo con destino dotacional público serán los previstos expresamente en el planeamiento.

Asimismo, en los tres supuestos anteriores, también será procedente la cesión del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento, en su caso, adscriba o incluya en el ámbito correspondiente.

18. Se modifica el artículo 70, número 4, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

4. A los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de actuación, el planeamiento urbanístico les atribuirá como aprovechamiento urbanístico, la media ponderada de las edificabilidades asignadas por el Plan a la Zona de Ordenación Urbanística en la que estén incluidos, referidas al uso predominante de la Zona.

19. Se modifica el 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 entre el incremento total de aprovechamiento urbanístico objetivo que se atribuya a la zona de ordenación.

Dicho cociente representa el coeficiente en el que cada parcela edificable colabora en la obtención de suelo dotacional establecida en el apartado 1 de la letra b) del punto 1.2 del número 1 del artículo 69, en relación con el incremento de aprovechamiento atribuido a cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística.

La porción de suelo dotacional que le corresponde compensar a cada parcela concreta se fijará multiplicando el citado cociente por el incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable.

b) El aprovechamiento que le corresponde ceder a cada parcela edificable para compensar dicha porción de suelo dotacional, se determinará multiplicando la porción anterior por el aprovechamiento atribuido por el planeamiento a los suelos dotacionales incluidos en la mencionada Zona.

c) Se calculará el porcentaje de participación pública en las plusvalías correspondiente al incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable.

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

d) El aprovechamiento privativo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo la cantidad obtenida en la letra c) anterior y previo levantamiento de la carga dotacional establecida en la letra b) anterior mediante el correspondiente proceso de transferencia de aprovechamiento urbanístico. Asimismo, se podrá determinar mediante compensaciones económicas calculadas sobre la base de un riguroso estudio de mercado que defina el valor de repercusión, del uso atribuido a la parcela edificable, aplicados a los aprovechamientos determinados en las letras b) y c) anteriores y calculados en los términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones.

20. Se modifica el artículo 79, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

Artículo 79. El destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, deberán ser destinados a:

a) Construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, siempre que dicho fin sea compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

b) Usos de conservación y mejora del medio ambiente, incluyéndose tanto el medio natural como el urbano, así como la protección del patrimonio arquitectónico, cultural y del paisaje rústico y urbano.

c) La gestión pública del suelo incluyendo la adquisición, posesión, reivindicación, administración, gravamen y enajenación de toda clase de bienes, así como la asunción de facultades fiduciarias de disposición.

2. Además podrán destinarse a los siguientes usos de interés social:

a) Creación y promoción de suelo para el ejercicio de nuevas actividades empresariales o ampliación de las existentes, que en ambos casos generen empleo y sean compatibles con el desarrollo sostenible.

- b) Obras de urbanización y ejecución de sistemas generales.
- c) Construcción de equipamientos colectivos y otras instalaciones de uso público municipal, siempre que sean promovidos por las Administraciones Públicas o sus sociedades instrumentales.
- d) Operaciones de iniciativa pública de rehabilitación de viviendas o de renovación urbana.
- e) Rehabilitación del Patrimonio Histórico Cultural.
- f) Mejora del medio urbano o rural, de los barrios y pedanías.
- g) Mejora de la configuración de parques y jardines.
- h) Operaciones de conservación, protección o recuperación del medio físico natural en zonas declaradas de especial protección.
- i) Planificación territorial y gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, así como todo aquello que afecte a la catalogación, programación y actuación permanente del inventario de dicho patrimonio.
- j) Conservación, mejora y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

3. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

- a) Enajenados mediante concurso, por precio que, cuando se destinen a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, será igual al de su valor legalmente establecido. El pliego de condiciones justificará, en función de la demanda real que resulte del Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública, el concreto tipo de protección pública a que se deberán destinar las viviendas y 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.
- b) Cedidos gratuitamente o por precio igual a su valor legalmente establecido cuando se destinen a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública o a programas de conservación o mejora medioambiental, bien a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales o, en general, a cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público, mediante convenio suscrito a tal fin, bien a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro mediante concurso.

Cuando los concursos a que se refieren las letras a) y b) queden desiertos, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros.

- c) Cedidos gratuitamente, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquiera de las restantes Administraciones territoriales o, en general, a cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público, para la ejecución de equipamientos públicos o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social.
- d) Permutados directamente por otros bienes inmuebles de conformidad con la normativa de patrimonio de la Administración titular del patrimonio público de suelo, en el caso de operaciones de realojo, renovación urbana, o promoción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

A los efectos del presente artículo, se entenderá por persona jurídica de derecho privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho público.

- e) Los terrenos destinados a sistemas generales o dotaciones públicas locales no incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación podrán obtenerse mediante permuta forzosa con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo y que sean de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario.

La permuta forzosa de terrenos se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 128 y requerirá que previamente se haya determinado el aprovechamiento urbanístico que corresponde al propietario afectado y los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.

4. Son condiciones de las enajenaciones de bienes del patrimonio público de suelo:

- a) El sometimiento al derecho de tanteo y retracto regulado en el artículo 83 de esta Ley.
- b) La vinculación, cuando su destino sea residencial en los términos de la letra a) del número 1 de este artículo, a la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, si bien de promoción privada por el adquirente.
- c) La enajenación, permuta o cesión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo deberá efectuarse en condiciones que aseguren, cuando proceda, los plazos máximos de urbanización y edificación y los precios finales de las viviendas e impidan, en todo caso, a los adquirentes tanto de aquéllos como de éstas la ulterior enajenación por precio superior al de adquisición con el incremento derivado de los índices pertinentes, salvo que previamente se devuelva a la Administración el total importe, actualizado, de la inversión a ésta imputable.
- d) Los bienes del patrimonio público de suelo no podrán enajenarse, gravarse ni permutarse sin autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, cuando su valor exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto anual del Municipio. No obstante, se dará cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de toda enajenación de bienes que se produzca.

e) Las condiciones recogidas en las letras a), b) y c) anteriores se harán constar en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria.

21. Se modifica el artículo 83, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

Artículo 83. Los bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto y las Administraciones titulares de éstos.

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 Planes de Singular Interés y 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 aquellas 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 cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.
- d) Los que tengan la condición de bienes de interés cultural o estén situados en conjuntos de interés histórico o artístico.
- e) Los comprendidos en ámbitos de actuaciones urbanizadoras en Municipios de más de 20.000 habitantes en los que, conforme a esta Ley, se deban prever reservas de suelo para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública parte de su edificabilidad.

2. Estos derechos tendrán vigencia mientras permanezca la declaración cultural o la afectación al correspondiente régimen en los supuestos de las letras b) y c) del número 1 y máxima de diez años a contar desde la aprobación del Plan o Proyecto de Singular Interés o la delimitación de la zona correspondiente. Su ejercicio se regirá por esta Ley y sus normas de desarrollo y, en todo lo no previsto en ellas, por la legislación general de pertinente aplicación.

3. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y los Municipios, en el planeamiento territorial y urbanístico o por el procedimiento establecido en el número 3 del artículo 111, podrán delimitar zonas en las que las transmisiones onerosas de bienes inmuebles estén sujetas, en su favor, al derecho de tanteo y, en su caso, al de retracto.

Dichas zonas únicamente podrán comprender:

- a) Terrenos que tengan la condición de suelo urbanizable o rústico.
- b) Terrenos destinados por el planeamiento territorial y urbanístico, en virtud de su calificación, para la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección pública o a otros usos de interés público y social.
- c) Terrenos sujetos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico a actuaciones de rehabilitación.

22. Se modifica el artículo 85, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

Artículo 85. La notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto de los propósitos de transmisión.

1. Los propietarios de terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto que pretendan transmitir onerosamente dichos bienes, deberán notificar al registro administrativo de la Administración titular de los derechos de tanteo y retracto, en debida forma, su propósito de efectuar aquella transmisión.

La notificación debe incluir, como mínimo, los siguientes datos:

- a) Identificación indubitada tanto física como jurídica del inmueble objeto de la transmisión.
- b) Título que se ostenta sobre el inmueble y, en su caso, datos de inscripción registral del mismo.
- c) Fórmulas jurídicas previstas para la transmisión.
- d) Condiciones para la transmisión.

En el supuesto de la aplicación de la ejecución por sustitución del propietario, la publicación del correspondiente edicto o anuncio en el Diario Oficial que proceda producirá los efectos propios de la notificación a que se refiere el párrafo anterior.

2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los

derechos de tanteo o retracto tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en esta Sección.

3. El derecho de tanteo podrá ejercitarse durante el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al que la notificación haya entrado en el registro del órgano competente.

4. Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultase inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la Administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de los dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento íntegro de la enajenación.

5. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ejerce los derechos de tanteo y retracto en beneficio propio, del Municipio o de personas jurídicas de derecho público o privado pertenecientes al sector público, o a favor de personas físicas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Oficial, que deben subrogarse en la posición de la Administración. En este último caso, la persona beneficiaria del derecho de adquisición será la seleccionada en el proceso de adjudicación establecido por la normativa de vivienda para la adjudicación de viviendas con protección pública.

6. La falta de acreditación de haberse notificado la enajenación de bienes afectados por áreas de tanteo y retracto con los requisitos exigidos en los apartados anteriores, producirá los efectos obstativos de la inscripción en el Registro de la Propiedad previstos en la normativa estatal reguladora del mismo.

23. Se modifica el 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 1.2º y el número 1.3º del artículo 54 o, en todo caso, de carácter específicamente urbano. No obstante, no se considerará parcelación urbanística la división de fincas o segregación de terrenos que se lleve a cabo en ejecución de Proyectos de Singular Interés cuyo objeto sea la implantación de infraestructuras destinadas a servicios públicos de interés general.

24. Se modifica el artículo 92, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

Artículo 92. La reparcelación.

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación puede tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.

b) La regularización de las fincas o parcelas existentes.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

d) La adjudicación a la Administración Municipal de los terrenos de cesión destinados a dotaciones públicas, así como, la adjudicación a la Administración actuante de los solares en los que se materialice la participación de ésta en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.

e) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas originarias por solares resultantes de la ejecución.

3. La sustitución que se refiere la letra e) del número anterior se produce mediante adjudicación de solar o solares resultantes y, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

a) El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquéllos afectos al pago de los costes de urbanización y gestión.

- b) El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste una vez deducido el correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.
- c) El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios de suelo de sistemas generales adscritos a la unidad de actuación.

4. La delimitación de la unidad de actuación coloca a los terrenos en situación de reparcelación en la que queda prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza de la operación reparcelatoria. La reparcelación puede llevarse a cabo de forma voluntaria y forzosa. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del urbanizador o de oficio por la Administración actuante.

El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad de actuación.

5. Reglamentariamente se determinará:

a) Los supuestos en que es innecesaria la reparcelación y en los que no se produce, por tanto, la situación a que se refiere el número anterior.

b) La iniciativa y el contenido sustantivo y documental de la reparcelación.

c) El procedimiento de aprobación de la reparcelación que, en todo caso, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1ª) Información pública por plazo mínimo de un mes mediante edicto publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, posterior o simultáneamente, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad.

2ª) Notificación formal e individual a los titulares de derechos afectados por la reparcelación. En la notificación se hará constar la necesidad de que el titular ratifique su facultad de participar en la ejecución de la actuación urbanizadora en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Si el propietario declinara el ejercicio de dicha facultad, se estará a lo dispuesto en el artículo 118.2.

A los efectos del presente artículo, se considerará titular de derechos afectados por la reparcelación a quien con este carácter consten en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a los que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

3ª) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas originarias mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

4ª) A los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación deberá otorgárseles trámite de audiencia por plazo de un mes, sin necesidad de nuevo trámite de información pública. La notificación que se practique al efecto deberá reunir los requisitos de la regla 2ª de la presente letra.

5ª) A los titulares que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública, deberá otorgárseles trámite de audiencia por plazo mínimo de veinte días, sin necesidad de nuevo trámite de información pública.

6ª) La adjudicación de solares a la Administración actuante en los que se materialice la participación de ésta en las plusvalías generadas por la actuación urbanística, podrá realizarse directamente a favor de cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público que designe dicha Administración actuante.

7ª) Deberá acreditarse el cumplimiento de la publicación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora a cuya ejecución sirva.

25. Se modifica el artículo 93, letras f) y g), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

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.

Para que proceda la adjudicación en metálico de defectos o excesos en la adjudicación, deberá acreditarse en el procedimiento el resultado de la formulación de requerimientos fehacientes para determinar a quién corresponde pagar o percibir las indemnizaciones sustitutorias de defectos o excesos en la adjudicación.

Dichos requerimientos podrán formularse entre los propietarios y el urbanizador, cuando sea distinto a éstos, así como unos y otros y la Administración actuante y deberán ofrecer simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico mediante oferta de precio justificada sobre la base de lo dispuesto en la normativa estatal respecto de la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, y 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 aten-

ción a un requerimiento debidamente formulado se entenderá que el requerido prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

g) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas originarias o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución. En el proyecto de reparcelación, los propietarios y el agente urbanizador podrán alcanzar acuerdos para la retribución en terrenos de los gastos de urbanización que se deriven de dichas indemnizaciones.

26. Se modifica el artículo 99, número 1, 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 y demás instrumentos urbanísticos que precise la actividad de ejecución y la justa distribución de beneficios y cargas debidamente tramitados y aprobados, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles.

27. Se modifica el artículo 102, número 3, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

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

a) Que las obras de urbanización hayan alcanzado el desarrollo en su ejecución que reglamentariamente se exija.
b) 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.

c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto de la edificación y reste pendiente de abono por éste, y sin perjuicio de la afección a que se refiere la letra a) del número 3 del artículo 92 de la presente Ley.

Para el caso de terrenos destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, los Municipios, en el acto de concesión de la licencia urbanística, podrán justificadamente reducir la cuantía prevista en el párrafo anterior hasta la mitad.

28. Se modifica el artículo 110, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

Artículo 110. Los Programas de Actuación Urbanizadora.

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 al patrimonio público de suelo conforme a lo establecido en el apartado 2) y a las compensaciones previstas en el apartado 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 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 los coeficientes de ponderación previstos 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 suscribir 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. No obstante, la estimación de las indemnizaciones a que se refiere la letra g) del número 1 del artículo 115 no se tendrá en consideración como criterio de adjudicación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

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.

A los efectos de determinar la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador se considerará lo dispuesto en la normativa estatal respecto de la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

d) Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicarse 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.

Éstos 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:

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

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

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

4º) 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 Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

29. Se modifica el artículo 118, número 3, letra c), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

c) Exigir que los propietarios le retribuyan su labor urbanizadora por medio de la modalidad de retribución que se determine de conformidad con lo dispuesto en el artículo 119.

30. Se modifica el artículo 119, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

Artículo 119. La retribución del urbanizador.

1. Con carácter general, la retribución al urbanizador se realizará en metálico. No obstante, procederá su retribución en terrenos edificables en los siguientes supuestos:

a) Cuando así lo acuerden urbanizador y propietario mediante documento fehaciente que se incorporará al proyecto de parcelación.

- b) Cuando el urbanizador asuma el compromiso de promover en plazo sobre los terrenos que reciba en pago de su retribución, viviendas sujetas a un régimen de protección pública, siempre que estos destinos atribuyan a los terrenos un valor máximo legal que permita determinar con objetividad su equivalencia con los gastos de urbanización.
- c) Cuando así se determine justificadamente en el acto de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente, en atención a las mejoras y beneficios que dicha modalidad de retribución vaya a conllevar para la actuación urbanizadora.

En este supuesto, el propietario que exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda entregar al urbanizador, podrá solicitar el pago en metálico mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y al Municipio, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Cuando, tras la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador, tanto si la retribución al urbanizador se realiza en metálico o en terrenos edificables, 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. Si, en todos los supuestos recogidos en los apartados anteriores, los propietarios formulan 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.

4. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos de urbanización o, en su caso, con la modificada aprobada por la Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en el número 4 del artículo 115.

La aprobación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.

b) El propietario, previamente a la finalización del período de información pública del proyecto de reparcelación, deberá asegurar el pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110. Esta condición se hará constar en los edictos y en las notificaciones que deban realizarse a los propietarios en dicho trámite de información pública y en la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

c) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación.

En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación:

1) El urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas a que se refiere la letra f) del artículo 93.

2) Las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones a que se refiere el número anterior se afectarán a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afectación en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

d) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva a tramitar conforme a lo dispuesto en la letra a).

e) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a), el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por la Administración actuante y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

f) El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

5. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico, las cargas totales del Programa o unidad de ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el Programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas que se determinen reglamentariamente.

6. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación urbanizadora, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas. Igual derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas conforme al artículo 125.

31. Se modifica el artículo 120, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

Artículo 120. La tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.

1. Cualquiera podrá solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora comprensiva de los documentos expresados en el apartado 4.1 del artículo 110.

2. El Alcalde podrá:

a) Elevar al Pleno del Ayuntamiento propuesta motivada de desestimación de la solicitud. El Pleno podrá desestimarla o, en su caso, establecer unas bases orientativas para la selección del urbanizador, acordando lo dispuesto en la siguiente letra.

b) Someter la alternativa a información pública, junto con las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes.

Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público y, tras la conclusión de la información pública, quienes tengan interés por competir y ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa de Actuación Urbanística, podrán presentar proposiciones jurídico-económicas.

3. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación expresada en el apartado 4.1 del artículo 110, acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las proposiciones jurídico-económicas y la propuesta de convenio se presentarán en plica cerrada con la documentación prevista en los apartados 4.2 y 4.3 del número 4 del artículo 110.

4. La información pública se anunciará mediante edicto publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, posterior o simultáneamente, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad.

En dichos edictos se identificará al promotor de la actuación y determinará gráfica y descriptivamente el ámbito de la actuación, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas. Será preceptiva la notificación formal e individual a los titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta antes de la primera publicación del edicto.

El promotor de la actuación deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento. A dicha solicitud se deberá acompañar la acreditación del inicio del procedimiento ante la Administración competente, la identificación del ámbito de la actuación en relación con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y una relación de las fincas o derechos afectados por la actuación, así como, en su caso, certificación administrativa acreditativa de su sujeción a los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente Ley.

Se considerará titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a los que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

5. Durante todo el procedimiento podrán ser objeto de pública consulta, en el Municipio, las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando ante éste. El Alcalde y el Secretario de la Corporación o funcionario a quien corresponda, deberán dar inmediato conocimiento de dichas alternativas al órgano municipal correspondiente a medida que las mismas sean presentadas. Se podrán presentar alternativas técnicas y alegaciones durante veinte días contados desde la última publicación del edicto. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán durante los diez días siguientes al vencimiento del plazo anterior.

Si durante los primeros diez días de información pública, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial y prestara caución de ello en la cuantía que reglamentariamente se determine y como mínimo la fijada en la letra d) del número tres del artículo 110, los plazos anteriores quedarán prorrogados por veinte días adicionales con el exclusivo e improrrogable objeto de la presentación de alternativas en competencia.

Sin embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa se suplementará el período de información pública en los días necesarios hasta alcanzar un mínimo para ella de veinte días.

La prórroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el tablón de anuncios del Municipio y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente. Asimismo también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

Los anteriores plazos, a los exclusivos efectos de información pública, se ampliarán al que señale la legislación ambiental, en el supuesto de que el Programa deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.

Las alternativas técnicas concurrentes tendrán en cuenta en su formulación los criterios y consideraciones que el órgano ambiental pudiera haber señalado respecto de la alternativa técnica inicial.

6. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del último plazo de información pública. de su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública y ante dos testigos. El contenido de las plicas será objeto de información pública durante los veinte días siguientes al de apertura de plicas. Vencido dicho plazo, los competidores podrán acordar la unión de sus proposiciones.

32. Se suprime el artículo 123 TrLOTAU

33. Modificación de la letra b) del número 1 del artículo 126 TrLOTAU, que quedaría con el siguiente texto:

b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa, así como mediante permuta forzosa en los supuestos expresados en la letra e) del número 3 del artículo 79.

34. La adición del nuevo número 3 al artículo 149, ha de conllevar necesariamente la modificación del número 2 del artículo 127, el cual quedaría con el siguiente texto:

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley de conformidad con lo dispuesto en el número 3 del artículo 149.

35. Se modifica la letra d) del número 1 del artículo 143 que pasa a tener la siguiente redacción:

d) La inadecuación de los inmuebles a las condiciones de mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas, así como la inobservancia del deber de actualizar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente. En este último caso, los beneficiarios podrán ser los propietarios de la edificación en cuestión o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras. El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando tanto que promueve un proyecto que cuenta, o es susceptible de contar, con las autorizaciones administrativas precisas como la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

36. Se modifica el artículo 144, número 2, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

2. En la ejecución de los Planes y Proyectos de Singular Interés, podrán ser beneficiarios de la expropiación:

- a) Los organismos y entes públicos, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución.
- b) Además, en los Planes de Singular Interés, los particulares adjudicatarios del concurso para su ejecución y, en los Proyectos de Singular Interés, los particulares, promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre éstos y la Administración actuante.

37. Se modifica el artículo 145, número 1, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

1. La delimitación de unidades de actuación a realizar en régimen de gestión directa deberá ir acompañada, cuando requiera la expropiación del suelo, de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

38. Se añade un nuevo número 3 del artículo 149 con la siguiente redacción:

3. Cuando transcurran cuatro años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de los terrenos que estén destinados a sistemas generales o dotaciones públicas locales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

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

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

39. Se modifica el artículo 183, número 2, letra a), cuya redacción pasa a ser la siguiente:

a) Las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad poblacional 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 con los mismos, que se consideran como infracciones leves.

Tres. Adición de una Disposición adicional segunda.

Se modifica la rúbrica de la disposición adicional única que pasa a denominarse disposición adicional primera y se añade una disposición adicional segunda, cuya rúbrica y redacción es la siguiente:

Disposición adicional segunda. El informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.

La Junta de Comunidades y los Municipios que tengan la obligación de contar con Junta de Gobierno Local, deberán elevar anualmente a sus respectivos órganos colegiados de gobierno, antes del día 1 de diciembre, el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia desarrollada en el año en curso, y que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones a las que se refiera.

El informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística se adecuará a la regulación del sistema público de información sobre suelo y urbanismo a que se refiere la Disposición Adicional Primera del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

Cuatro. Adición de un nuevo párrafo, segundo, a la Disposición transitoria sexta.

Se añade un segundo párrafo a la disposición transitoria sexta, cuya redacción es la siguiente:

Con el contenido y mediante el procedimiento que reglamentariamente se establezca se podrá proceder a la adaptación de la figura de planeamiento general municipal vigente a las disposiciones de esta Ley, siempre que, como mínimo, dicha adaptación se refiera a las determinaciones que configuran la ordenación estructural en los términos del artículo 24.1.

Disposición adicional primera. Municipios con planeamiento anterior a la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En los Municipios que cuenten en vigor con Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano o de Normas Subsidiarias de Planeamiento carentes de suelo clasificado en las mismas como urbanizable, y siempre que se acredite por parte del Ayuntamiento, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta Ley, el inicio de los trabajos de redacción del Plan de Ordenación Municipal, se permitirá con carácter previo a la aprobación de éste, la tramitación y, en su caso, aprobación de aquellas actuaciones urbanizadoras exclusivamente de uso global productivo industrial o terciario, que implicaren una modificación de la ordenación estructural. A estos efectos se entienden iniciados los trabajos de redacción del Plan de Ordenación Municipal con la formalización del correspondiente contrato de servicios.

Disposición adicional segunda. Condición de beneficiaria en expropiaciones de la Empresa Pública de Gestión de Suelo de Castilla-La Mancha.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, se reconoce la condición de beneficiaria a la Empresa Pública de Gestión de Suelo de Castilla-La Mancha, pudiendo adquirir bienes o derechos expropiados al efecto de llevar a cabo el cumplimiento de su objeto social.

Disposición adicional tercera. Desarrollo reglamentario de la Comisión de Concertación Interadministrativa.

El Consejo de Gobierno, mediante Decreto, aprobará un Reglamento que regule la Comisión de Concertación Interadministrativa, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

El citado Reglamento regulará, en particular, las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Concertación Interadministrativa.

Disposición transitoria primera. Aplicación de las modificaciones legislativas.

Las modificaciones legislativas introducidas por esta Ley, salvo que se sujeten a un régimen transitorio específico, no resultarán aplicables a los procedimientos ya iniciados a su entrada en vigor. No obstante el promotor podrá solicitar su tramitación de acuerdo a esta Ley.

Disposición transitoria segunda. Régimen de adaptación del criterio de la densidad poblacional.

Tanto para los planes aprobados y no desarrollados como para las actuaciones urbanizadoras en curso de ejecución a la entrada en vigor de la presente Ley, o para aquellas con urbanización recepcionada en los dos últimos años desde su entrada en vigor, los Municipios, por acuerdo de su Ayuntamiento Pleno adoptado previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán adecuar la densidad residencial establecida, siempre que no se supere la densidad poblacional que el planeamiento tuviera prevista, calculada según lo establecido en la presente Ley en función de la edificabilidad máxima residencial aprobada en el propio Plan, o, en otro caso, siempre que se justifique adecuadamente que el número de habitantes resultante de la nueva densidad residencial propuesta no supera el previsto inicialmente en el Plan.

En caso de superarse la densidad poblacional prevista según lo establecido en el párrafo anterior, la adecuación de la densidad residencial deberá tramitarse a través de la correspondiente modificación del Plan, de acuerdo con lo previsto legal y reglamentariamente.

Disposición transitoria tercera. Régimen transitorio sobre la participación pública en las plusvalías.

1. El planeamiento municipal deberá adaptarse a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su redacción dada por la presente Ley.

2. En tanto se produce dicha adaptación, será de aplicación la siguiente regulación:

- a) En suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano, el porcentaje de participación pública en las plusvalías se establece en el 10% del aprovechamiento, libre de cargas, para aquellas actuaciones cuyo aprovechamiento sea igual o inferior a la media del calculado para los sectores o unidades de actuación agregados según el uso global residencial plurifamiliar, unifamiliar, industrial o terciario, y del 15% para aquellos que superen la media.
- b) En suelo urbano con incremento de aprovechamiento en los términos establecidos en la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la participación pública en las plusvalías se establece en el 10% del incremento atribuido por el planeamiento.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas la letra c) del apartado 1.1 de la Disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley.

Disposición final primera. Modificación de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Se modifica la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, en los siguientes términos:

Uno. El apartado 1 del artículo 23 pasa a tener la siguiente redacción:

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.

Dos. El apartado 1 del artículo 25 pasa a tener la siguiente redacción:

1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

Tres. El apartado 5 del artículo 27 pasa a tener la siguiente redacción:

5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

Disposición final segunda. Otorgamiento de delegación legislativa.

Se autoriza al Consejo de Gobierno para elaborar y aprobar un texto único del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que incorpore las modificaciones introducidas en él por esta Ley. 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 un año a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

Igualmente se habilita al Consejo de Gobierno, para reglamentariamente, modificar el número de habitantes con arreglo al cual se calcula la densidad poblacional, cuando los cambios que pudieran producirse en la sociedad española, exijan la adaptación a las nuevas realidades de la previsión contenida en esta Ley.

Disposición final tercera. Habilitación reglamentaria.

Se faculta al Consejo de Gobierno para el desarrollo reglamentario de la presente Ley.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Toledo, 14 de mayo de 2009

El Presidente
JOSÉ MARÍA BARREDA FONTES
