

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Presidencia de la Junta

Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas. [2021/1615]

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La vigente normativa de ordenación territorial y urbanística de nuestra región supera las dos décadas de vigencia, periodo en el cual ha servido como instrumento idóneo para la articulación de las políticas de suelo y vivienda de las distintas administraciones con competencias en la materia, ordenando nuestro territorio e informando las actuaciones de toda índole que se han planteado sobre el mismo.

Esta regulación normativa, completada en nuestra Comunidad Autónoma a nivel reglamentario en el año 2011, ha sido objeto de diversas innovaciones con el objetivo de adecuar aquella a las necesidades, cambiantes y de todo orden, que las citadas políticas han ido reclamando a lo largo del tiempo. A la par, se ha tratado de recoger las innovaciones normativas de escala superior, europea y nacional, que han ido sucediéndose y que han informado no sólo a las normas autonómicas sobre la materia sino también a la materialización práctica de las mismas por parte de las distintas administraciones, y entre ellas, como protagonista, la municipal.

Hoy, este objetivo común, cambiante, pero a la vez constante en el tiempo, consistente en dar respuesta adecuada a las necesidades que en materia de ordenación territorial y urbanística se suscitan a diario por parte de la ciudadanía y que alcanza a todos los órdenes de la vida de ésta, se ha visto acentuado por una especial situación derivada de los efectos sanitarios, sociales y económicos originados por la pandemia del COVID-19. Ante esta realidad sobrevenida, procede fijar como objetivo la más pronta articulación de respuestas efectivas en todos los ámbitos, también en el normativo, que fomenten la minoración de los perniciosos efectos de la pandemia, así como la procura de las mejores condiciones para el establecimiento y desarrollo de actividades económicas en todo nuestro territorio, y muy particularmente, en sus ámbitos rurales.

II

Una primera línea de acción en la presente ley es la implantación en la normativa de ordenación territorial y urbanísticos una serie de principios de desarrollo sostenible que recogen postulados de textos tan fundamentales como, entre otros, los objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030 y las Agendas urbanas europea y española, cuyos objetivos son seguidos como referencia por la presente ley: se trata de ordenar el territorio, haciendo un uso racional del suelo en pos de su conservación y protección; evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente; prevenir y reducir los efectos del cambio climático y mejorar la resiliencia; hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular; favorecer la proximidad y la movilidad sostenible; fomentar la cohesión social y la equidad, garantizando el acceso a una vivienda digna y adecuada; liderar y fomentar la innovación digital y el tránsito a un consumo energético derivado de fuentes renovables; y mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

En definitiva, se postula la práctica de un urbanismo más racional, centrado en la realización del interés general que le es intrínseco, que se debe a la ciudadanía, y que ha de estar dirigido fundamentalmente a la conservación de nuestros recursos naturales -el suelo entre ellos- y, por ende, la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, virando definitivamente derroteros de otros tiempos que en no pocas ocasiones generaron crecimientos dispersos, difícilmente sostenibles e incluso, en muchos casos, escasamente conjugables con un real y efectivo interés público.

La ciudad existente se hace protagonista en la ley de la mano de sus habitantes de una manera definitiva, y para ello son fundamentales estos principios informadores de la acción pública que se posicionan en favor de una mayor y mejor habitabilidad y sostenibilidad de nuestros pueblos y ciudades. Ello se traduce en paradigmas expresados en la ley como mandatos al conjunto de los operadores urbanísticos como el de procurar diseños urbanos que eviten, en la medida de lo posible, desplazamientos superiores a quince minutos a pie o en bicicleta; o también una genérica interacción

entre los ámbitos rural y urbano, algo que en la ley se concreta también en medidas novedosas basadas en el redimensionamiento territorial de principios y técnicas clásicas de la materia urbanística como es, entre otras, la relativa a la equidistribución y el justo reparto de las plusvalías generadas por la acción urbanística; y finalmente asienta la idea de convertir a nuestras ciudades medias en referencia de unos territorios más amplios que es preciso comenzar a ordenar ya a una escala territorial que tenga como referencia ámbitos de escala supralocal en el marco de una sociedad cada vez más globalizada.

En este contexto son guía y garantía los objetivos de la Agenda 2030 y, entre éstos, principalmente los que se refieren de una manera fundamental a la sostenibilidad, el clima, los ecosistemas y las energías renovables. Así, desde la ley, aparte de acciones en pos del fomento del uso de vehículos eléctricos y del empleo de energías renovables en el ámbito residencial, se lanza una decidida apuesta en pos de la implantación y desarrollo de los edificios de consumo casi nulo a través de innovaciones que sitúan a éstos como referencia no solo de los objetivos de sostenibilidad y acción por el clima, sino también de una mejor calidad de vida y salud de la ciudadanía que los habita, algo a lo que se refiere de manera positiva nuestro texto constitucional. A esta finalidad se suman otra serie de innovaciones en la presente ley que fomentan este tipo de edificaciones mediante la regulación de aspectos tales como los parámetros de edificabilidad, las envolventes y otras instalaciones propias de aquellas.

Todo ello sin olvidar el principio de igualdad, en su vertiente inclusiva y de cohesión, que inspira el conjunto del texto en el marco de una decidida acción social. Siguiendo estos objetivos, el fomento de la accesibilidad universal y de un mejor diseño urbano y de espacios públicos desde la perspectiva de género son referencias que deberá cumplir cada instrumento urbanístico, por más que tienen éstos en la ciudadanía y en la procura de su mejor calidad de vida su razón de ser; y aquí son protagonistas principales tanto las personas con diversidad funcional, como los niños y niñas de nuestra región -de los que tanto tenemos que aprender- como también nuestras personas mayores -que tanto nos han enseñado- y a los que el conjunto de la sociedad, sus poderes públicos en general, y el urbanismo, en particular, como instrumento para la mejor satisfacción de sus necesidades y aspiraciones, han de atender y servir.

III

La agilización de los procedimientos que sirven para la implantación y actividades productivas en el territorio y, en particular, los urbanísticos relacionados con éstas, es una demanda constante que la presente ley tiene como objetivo principal. Se trata, por otra parte, de una demanda que se fusiona con los propios fines de desarrollo del medio rural y de los pequeños municipios que tan numerosos y relevantes son, en todos los sentidos, en nuestra Comunidad Autónoma. Un objetivo que además obedece a una necesaria adecuación a las necesidades de nuestra sociedad, cambiantes cada día a mayor velocidad, y también, en particular, a las hoy sobrevenidas como han sido las causadas por los efectos de todo tipo generados por la pandemia del COVID-19.

Con este conjunto de objetivos, la presente ley profundiza en medidas que siguen a otras de mejora y agilización de los procedimientos urbanísticos ya puestas en marcha en nuestra región y de las que es referente la Ley 5/2020, de 24 de julio, de medidas urgentes para la declaración de proyectos prioritarios en Castilla-La Mancha, que además de regular éstos en sus perspectivas sustantiva y procedimental, comprendiendo dentro de éstas la urbanística, introduce una serie de innovaciones en diversos textos normativos autonómicos, en particular en el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística; innovaciones a las que hoy siguen las contenidas en la presente ley en el ánimo común de procurar una mejora en la regulación de la materia que beneficie al destinatario de ésta, la ciudadanía de nuestra región y a su vez a la más ágil generación de actividad económica en su territorio.

Entre una y otra ley suman setenta innovaciones a dicho texto normativo, y dentro de ellas, como se ha dicho, la agilización procedimental y la supresión de trámites superfluos, enmarcada dentro del objetivo de apoyo y dinamización de la actividad económica de nuestra región, constituye el objetivo común que se ha perseguido de manera decidida, pero siempre con la cautela de no minimizar en modo alguno las garantías intrínsecas a dichos procedimientos ni tampoco la participación de la ciudadanía en la formación de toda decisión pública urbanística, considerando que dicha participación constituye un paradigma en pos de su mejor adecuación al interés público que ha de recabar siempre este tipo de actuaciones.

Como medidas contempladas en esta línea de actuación, la ley establece una profunda flexibilización de los contenidos y requisitos de figuras urbanísticas, tanto de planeamiento, tales como planes parciales y planes especiales de infraestructuras, como complementarias, estudios de detalle, y de ejecución, como son los programas de actuación urbanizadora. En particular para éstos, las dinámicas de mercado más recientes han venido reclamando una mejora del régimen existente que regulaba su eventual innovación. Con ello se posibilitará, siempre en el marco

del preponderante interés público, una mejor regulación de esta capital figura urbanística a fin de conseguir su más correcta adecuación a las necesidades y demandas que pueden sobrevenir durante su ejecución; procurando siempre con ello alcanzar la más adecuada realización de ésta dentro de un marco de firmes garantías a favor de los propietarios de terrenos afectados y demás sujetos afectados por este tipo de actuaciones.

Importante resulta también la adecuación que realiza la ley respecto de la regulación de la reserva de suelo para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, necesaria no sólo por las circunstancias económicas que sobrevienen hoy al mercado inmobiliario sino también por los efectos que ha tenido sobre este tipo de viviendas la supresión de las ayudas a su promoción y adquisición operada entre los años 2012 y 2013; circunstancias a las que se suma la realidad tan diversa que ofrece nuestro territorio junto a la pluralidad y diversidad de sus municipios, muy diferente en unos casos de otros también en esta cuestión. A todo ello obedece un cambio en la regulación de esta cuestión que, por un lado, considera las especialidades de nuestros pequeños municipios, la mayoría en regresión demográfica, y, por otro, busca una necesaria correspondencia entre demanda y oferta en la regulación de estos suelos a fin de evitar situaciones perniciosas en que su reserva pueda resultar sine die, creando solares faltos de edificación e incluso, antes, constituyendo una cortapisa efectiva al desarrollo de otra serie de actuaciones propias del ámbito rural, tales como pueden ser las de carácter estacional y las turísticas, sectores impulsores de la actividad económica de los municipios en él ubicados. A su vez, esta innovación se hace extensiva a los suelos públicos incluidos en los patrimonios públicos de suelo a fin de que éstos realmente sirvan para atender las demandas reales que en cada momento se presenten en los municipios de nuestra región, principalmente en los de menor tamaño, evitando situaciones de estancamiento de estos suelos y, por ende, de frustración de la realización efectiva y última de su destino.

En el ámbito del tejido productivo de nuestra región, y en particular de las zonas de uso industrial ubicadas en la misma y, más concretamente, de las logísticas que hoy por hoy están propiciando la implantación de nuevas actividades económicas en nuestro territorio que tienen por referencia la excelente situación geográfica y las infraestructuras de éste, la ley procede a establecer dos innovaciones ampliamente demandadas por los operadores de estos sectores: por un lado, se innova la regulación de los aparcamientos exigidos de manera unívoca hasta ahora por la normativa vigente, a fin de que cada actuación atienda esta cuestión en virtud a sus particulares y especiales características, las cuales vienen condicionadas de manera intensa por las necesidades de las concretas actividades productivas que buscan su implantación en estos ámbitos. En paralelo, para actuaciones de carácter aislado, se flexibiliza el régimen de las zonas verdes con el fin de evitar realidades anteriores como la existencia de estas dotaciones en ámbitos alejados de la población a la que han de servir. Para ello, se plantea también un diseño particularizado de cada actuación, de manera que se evalúe la idoneidad de la concreta ubicación de estos espacios, la cual podrá tener lugar tanto en el propio ámbito de la actuación, como en otros más idóneos, incluso ajenos a aquel, siempre bajo el prisma de un interés público que habrá de evaluar en cada caso la administración urbanística correspondiente.

También dentro de los objetivos de dinamización de la actividad económica, se plantea la regulación de dos figuras de gran utilidad práctica en orden al establecimiento de diversas instalaciones de esta naturaleza, como son las relativas a las autorizaciones provisionales y al régimen de fuera de ordenación. En los dos supuestos la ley procura flexibilizar su régimen y hacer útiles desde la perspectiva urbanística, y con el objetivo de cumplir una evidente finalidad económica, instalaciones y ubicaciones ya existentes que resulten compatibles tanto con la ordenación como con el eventual desarrollo urbanístico de los suelos sobre los que se ubican.

Protagonista en la aplicación práctica de esta ley serán las innovaciones que la misma procura respecto de la comunicación previa y la declaración responsable, las cuales, en un primer término, se deslindan entre sí respecto a su actual regulación, y además se produce una ampliación de su ámbito de aplicación, refiriendo así la figura de la declaración responsable a nuevos escenarios como son, entre otros, los relativos a la primera ocupación, los cambios de usos permitidos por el planeamiento y la instalación de ciertas instalaciones de energías renovables, como las fotovoltaicas «de uso doméstico» y las de recarga de vehículos eléctricos.

Ligando con el siguiente objetivo de la ley, relativo a la mejora y desarrollo del medio rural y el de los pequeños municipios que lo conforman, la norma procura una importante ampliación de los fines de los patrimonios públicos de suelo, posibilitando que se refieran éstos también a nuevas actuaciones demandadas principalmente desde el ámbito municipal: ejecución de sistemas locales, la regeneración y renovación urbana, y el cumplimiento de objetivos de desarrollo sostenible, como los que se concretan en medidas de fomento de la eficiencia energética, pero también en la lucha contra la despoblación y la mejora de todo el conjunto del medio rural, no únicamente del que estuviera considerado como protegido como rezaba hasta ahora la vigente normativa urbanística.

Además de lo anterior, y con igual ánimo, la ley, siguiendo la senda ya transitada por la citada Ley 5/2020, de 24 de julio, propicia una serie de innovaciones en la tramitación de proyectos en suelo rústico a través de la figura

de la calificación urbanística, tales como el que se exima de ésta a pequeñas actuaciones de mera conservación y mantenimiento de edificaciones existentes, cuyo control seguirá siendo ejercido en todo caso por medio de la licencia municipal, con lo que se agiliza notablemente la tramitación de estas actuaciones; el ajuste en las cuantías y determinación del canon urbanístico devengado por ciertas actuaciones en suelo rústico; y la supresión de trámites reiterados en procedimientos urbanísticos y otros paralelos como pueden ser, por ejemplo, los ambientales; haciendo que baste su realización en uno de ellos siempre que se refiera a todos los contenidos de los distintos procedimientos en cuestión.

IV

Cerca del noventa y ocho por ciento de los 919 municipios de Castilla-La Mancha tienen menos de 15.000 habitantes según los últimos datos del INE, y muchos de ellos llevan sufriendo un proceso constante de pérdida de población que se enmarca en una tónica compartida por otros territorios vecinos a nuestra Comunidad consecuencia de un proceso social y económico que arranca en la mitad del pasado siglo y que ha dado para llenar páginas y páginas tanto de obras literarias (Delibes, Llamazares, o Santiago Lorenzo más recientemente) como de ensayos (Del Molino y Guiu, entre otros) y estudios (de referencia es el reciente de Fernando Collantes y Vicente Pinilla). Un proceso que avanza día a día y frente al cual es preciso pasar de voces que se limitan a referir o denunciar su existencia, a acciones concretas que traten de revertir la situación presente y sus efectos futuros.

En efecto, esta conciencia, más o menos reciente, precisa hacerse efectiva por parte de todos, pero en primer término de los poderes públicos, en acciones concretas y positivas que inviertan la tendencia de pérdida de población que avanza desde hace años en el medio rural de nuestro país. En este sentido la acción ha de ser plural y conjunta, e ir desde una adecuada dotación de infraestructuras que vertebran el territorio y garanticen tanto la movilidad como una adecuada telecomunicación en el mismo, hasta medidas positivas de fomento de la actividad económica y poblacional en estos ámbitos rurales de los que son muestra, entre otras, políticas como las referidas a las Inversiones Territoriales Integradas puestas en marcha en nuestro territorio y las innovaciones normativas que tienen en el medio rural y en las actividades con potencial desarrollo en el mismo su centro principal, pudiendo referir respecto a éstas, y dentro del ámbito de la ordenación territorial y urbanística a la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada a principios de 2020 y que ha servido para facilitar la instalación de numerosas actividades productivas en el ámbito rural y los pequeños municipios de nuestra Comunidad Autónoma.

En la presente ley son protagonistas las innovaciones que tienen en el ámbito rural su motivación de mejora y que presentan el ánimo de constituir un instrumento idóneo para coadyuvar a su desarrollo efectivo. Pero, con todo, la principal novedad práctica pudiera ser la que procura la materialización de un ideal de un urbanismo que, superando su tradicional y exclusivo ámbito local, alcance de manera efectiva una escala territorial más acorde con los tiempos actuales en que la globalización y el intercambio de activos entre territorios, distantes muchos de ellos, es tendencia común y creciente. Este objetivo, que parte del principio, ya asentado en normas como la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, de que todo desarrollo de éste constituye una política de ordenación territorial; directriz que se materializa en esta norma en medidas como la redistribución de las plusvalías generadas en desarrollos urbanísticos de ciertas dimensiones en los «mayores» municipios de nuestra Comunidad en favor de políticas que tengan al ámbito rural y a los pequeños municipios como especiales beneficiarios de aquellas, y ello por medio de instrumentos como el patrimonio público de suelo autonómico que, finalmente, cobra efectiva carta de naturaleza en nuestra normativa.

Otras medidas que plantea la norma muestran un decidido apoyo a la labor diaria que en la materia desarrollan los municipios de nuestra región, un reto del que la ley hace coparticipes tanto a la Administración Regional como a las Diputaciones, haciendo patente en la norma urbanística su condición de «Ayuntamiento de ayuntamientos» que les otorga ya la normativa de régimen local y que se traduce, entre otras medidas, en el reconocimiento que realiza la ley de su posible cualidad como administración actuante junto a cada uno de los municipios de la región y a la propia Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Con este mismo objetivo se introduce en la figura de las Normas Técnicas de Planeamiento la finalidad de que sirvan como modelo de normas urbanísticas y ordenanzas tipo para regular la edificación y usos del suelo en esos pequeños municipios; algo que se completa a favor de éstos con la previsión de que los planes territoriales puedan, entre otros fines, completar normativamente a los planes municipales y regular aspectos de los mismos como los relativos a los suelos merecedores de una especial protección por sus valores ambientales, patrimoniales, etc., haciendo más sencilla no solo el contenido y la redacción de éstos sino también, por ende, su tramitación.

El apoyo a los pequeños municipios por parte del resto de las administraciones y también de instituciones tan fundamentales como son los Colegios profesionales de nuestra región, se materializa en la ley mediante el apoyo

técnico que éstos, junto, nuevamente, con las Diputaciones provinciales, pueden otorgar a aquellos en orden a la realización de los informes preceptivos para el otorgamiento de licencias urbanísticas, paliando así la carencia de recursos humanos de que muchas veces puedan adolecer muchos de nuestros ayuntamientos. Por otro lado, desde la Administración Regional, este apoyo se materializa en la posibilidad de que ésta acuerde la colaboración en la redacción de instrumentos de planeamiento general que corresponden a los municipios, actuación novedosa en términos colaborativos interadministrativos y cuya puesta en marcha deberá ir unida a la ya referida de apoyo a dichas labores de planeamiento desde figuras territoriales como son los planes de ordenación del territorio.

También dentro del ámbito del planeamiento general de los pequeños municipios, la ley innova en favor de éstos, la regulación de las reservas de suelo dotacional de los planes de delimitación de suelo urbano que pasa de ser unívoca en términos cuantitativos a flexibilizarse profundamente al determinarse en función de las que resulten adecuadas para cubrir en cada caso las necesidades de la población en cuestión. De igual modo, la ley establece medidas de flexibilización para municipios que aún no cuentan con un instrumento de planeamiento general, como es la que permite parcelaciones urbanísticas en suelo urbano cuando formen parte de operaciones sucesorias mortis causa, atendiendo así una demanda constante en diversos pequeños municipios de nuestra región.

Especialmente novedosa es la definición y regulación que realiza la ley respecto a la figura de los núcleos rurales tradicionales no irregulares resolviendo un vacío que dejaba a éstos, nuestras tradicionales aldeas, en una especie de «limbo urbanístico» al que no podían responder hasta ahora los instrumentos urbanísticos vigentes con el consiguiente perjuicio que ello acarrea tanto a la preservación como al desarrollo de estos importantes asentamientos, típicos de nuestro territorio y de nuestra cultura.

Por otro lado, la ley también procura otras medidas para poner en valor el medio rural, con especial reconocimiento a la materia de paisaje a la que, sin perjuicio de un desarrollo normativo más amplio, se liga de manera indisoluble ya al urbanismo; así como otras, más puntuales pero igualmente trascendentes, como es la regulación urbanística, hasta ahora carente, de los polígonos ganaderos existentes en nuestra región y cuya ordenación y desarrollo facilita la norma.

Finalmente, la ley introduce otra serie de innovaciones referidas a la regulación de los complejos inmobiliarios urbanísticos; la memoria de viabilidad económica, figura fundamental para asegurar la sostenibilidad de las previsiones contenidas en los instrumentos de planeamiento; la mejor regulación de ciertos aspectos relativos a las expropiaciones urbanísticas así como de la figura del Jurado Regional de Valoraciones; o la ampliación, en pos a una mayor seguridad jurídica, del plazo máximo de duración de procedimientos administrativos tales como los relativos a declaraciones de ruina, el ejercicio de la acción para la restauración de la legalidad urbanística, y los procedimientos sancionadores.

Artículo uno. Modificaciones del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

Se modifica el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, en los términos que se recogen a continuación.

Uno. Se modifican los apartados 1, 2.2 y 2.5 de la Disposición Preliminar del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que quedan con la siguiente redacción:

1. Suelo: El recurso natural, tierra o terreno utilizado y el artificial, construido para la materialización del aprovechamiento urbanístico. En cuanto objeto de ordenación y aprovechamiento, el suelo comprende siempre, junto con la superficie, el suelo y el subsuelo precisos para realizar dicho aprovechamiento o proceder a su uso. Cuando la ordenación territorial y urbanística no atribuya aprovechamiento urbanístico al subsuelo, éste se presume público, y cuando no lo prohíba expresamente, la rasante, el suelo y el subsuelo, como unidad de suelo o de edificación, podrán atribuirse a propietarios diferentes, pudiendo incluso albergar usos públicos y privados bajo la figura del complejo inmobiliario urbanístico.

2.2 Parcela: El suelo, tanto en la rasante como en el suelo o el subsuelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística. Cuando no se establezca expresamente otra cosa, el suelo comprende tanto la rasante como el suelo y el subsuelo.

2.5 Finca: La unidad de suelo o de edificación, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo, a los exclusivos efectos jurídico-privados y del Registro de la Propiedad, referible, en su caso, a un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

Dos. Se añaden cinco nuevos apartados, 16, 17, 18, 19 y 20, a la Disposición Preliminar del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con la siguiente redacción:

16. Administración actuante: En aquellas actuaciones desarrolladas en régimen de gestión directa, tendrá la consideración de administración actuante aquella o aquellas con competencias en la materia de ordenación territorial y urbanística que, de un modo individual o conjunto, promuevan una actuación urbanística, incoando e impulsando los procedimientos administrativos precisos para su aprobación y corriendo con los costes derivados de ésta, sin perjuicio de su repercusión cuando ello corresponda en los términos de la presente ley.

Cuando la actuación se realice en régimen de gestión indirecta, se considerará administración actuante a aquella que ostente las competencias en la materia de ordenación territorial y urbanística y a la que le corresponda instruir y aprobar conforme a la presente ley aquellos procedimientos conducentes a la aprobación del instrumento territorial o urbanístico correspondiente.

17. Núcleo rural tradicional: Conjunto de edificaciones no irregulares mayoritariamente de uso residencial, tales como aldeas, poblados, caseríos, etc., localizado en suelo rústico, que pudiendo ser considerado núcleo de población no puedan ser clasificados como suelo urbano o urbanizable por el planeamiento municipal por carecer de las condiciones propias de estas clases de suelo.

18. Superficie construida: Se entiende por superficie construida de una edificación la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie, medida de la misma forma. Del cómputo de la superficie construida quedan excluidos los patios y vacíos no cubiertos en cada planta.

Para el cálculo de la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico consumidos por una edificación residencial, para la que se certifique la calificación energética A, según las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, que regula las condiciones de Edificios de Consumo Casi Nulo, podrá incrementarse la superficie construida un cinco por ciento respecto de la permitida por el planeamiento, calculada de la forma expuesta en el párrafo anterior, cuando no se incumpla con ello el resto de parámetros de la ordenanza. De igual forma, para las edificaciones residenciales que garanticen mediante certificación de organismo independiente especializado, la obtención de un estándar de mínima demanda energética superior a la normativa nacional, podrá incrementarse la superficie construida un diez por ciento respecto de la permitida por el planeamiento, calculada de la forma expuesta en el párrafo anterior, cuando no se incumpla con ello el resto de parámetros de la ordenanza.

19. Superficie del vuelo: Se entiende por superficie del vuelo de una edificación la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de sus planos sobre un plano horizontal, incluyendo todos los elementos volados que resulten transitables.

20. Informe de sostenibilidad económica: El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes en relación con los ingresos públicos derivados de la ejecución de la actuación urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Tres. Se introduce un nuevo artículo 14 bis en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con la siguiente redacción:

Artículo 14 bis. Determinaciones sobre desarrollo sostenible.

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística regulados en la presente ley deberán cumplir el principio general de preservar el conjunto de los recursos de la tierra, así como el resto de los principios y objetivos contenidos

en la Ley 7/2019, de 29 de noviembre, de Economía Circular de Castilla-La Mancha, y, dentro de su respectiva competencia, tendrán los siguientes objetivos:

1. Fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población, y a tal efecto:

- a) El crecimiento urbano se orientará a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad sobre los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos especialmente en lo que se refiere a los ámbitos residenciales.
- b) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbana, con especial atención a la cohesión social, a los espacios urbanos degradados y vulnerables y a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación, reutilización y puesta en actividad de los inmuebles abandonados o infrautilizados.
- c) Se propiciarán diseños urbanos que eviten, en la medida de lo posible, los desplazamientos superiores a quince minutos a pie o en bicicleta desde las nuevas áreas residenciales a los servicios y dotaciones básicas, públicas y privadas, entendiéndose por éstos los destinados a educación obligatoria, atención sanitaria primaria, mercados, comercios generalistas, etc.

2. Lograr la mejor interacción entre los ámbitos urbano y rural, y dentro de éste procurar su más amplio desarrollo fomentando la implantación de actividades acordes con su naturaleza y características como las destinadas al sector primario, al turismo rural o a la generación de energías renovables, entre otras.

3. Favorecer la protección, gestión, ordenación y fomento del paisaje en los términos establecidos en cada momento en la normativa vigente.

4. Diseñar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y a tal efecto se fomentará en el marco de los principios de la economía circular:

- a) El uso de las energías renovables técnica y económicamente viables y el correcto tratamiento de los aspectos bioclimáticos, así como la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
- b) La introducción de instalaciones de energías renovables, equilibrando y reduciendo el impacto de las fuentes de energías no renovables.
- c) En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos del soleamiento y el régimen de los vientos.
- d) En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas se fomentarán las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética. Los aumentos de volumen o superficie construida, afectando incluso a regulaciones tales como las relativas a alineaciones, fondo edificable, etc., así como las ocupaciones de cubiertas y otros elementos comunes de la edificación que deriven de la realización de obras de mejora energética, no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros.

5. Establecer determinaciones sobre el mejor diseño urbano y de espacios públicos, en pos de una mayor y más eficiente movilidad sostenible y con especial atención a la diversidad funcional. A tal efecto, el planeamiento urbanístico tendrá como especiales destinatarios tanto a los menores como a las personas de la tercera edad, integrará la perspectiva de género y establecerá políticas de movilidad sostenible comprendiendo criterios de movilidad peatonal y ciclista, el concepto de seguridad vial en el diseño de los espacios públicos, así como una adecuada accesibilidad de los ciudadanos al transporte público y colectivo y demás sistemas de transporte de bajo impacto.

6. Favorecer la accesibilidad universal, y a tal efecto:

- a) El planeamiento urbanístico general procurará mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, rampas, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.
- b) La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando sea indispensable para la instalación de ascensores, rampas, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, será causa de utilidad pública para cambiar su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o, en su caso, a la agrupación de comunidades, siempre que se quede asegurada la funcionalidad de los espacios públicos resultantes. No obstante, la administración que lo hubiera desafectado será titular de un derecho de reversión al dominio público, con ocasión de la sustitución edificatoria de la finca o fincas que requiriesen la ocupación de la superficie de dominio público en el caso de que

hubiera desaparecido dicha necesidad. Dicho derecho de reversión se hará constar en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria.

c) La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, rampas, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstas en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas no será tenida en cuenta a efectos del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen, alineaciones, fondo edificable o distancias mínimas.

Cuatro. Se introduce una nueva letra d) en el apartado 1 del artículo 15 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con la siguiente redacción:

d) La elaboración de modelos de normas urbanísticas y ordenanzas tipo para regular la edificación y usos del suelo.

Cinco. Se modifica el título y la letra A) del apartado 1 del artículo 17 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que quedan redactados en los siguientes términos:

Artículo 17. Los Planes de Ordenación Territorial y Urbanística y los instrumentos de apoyo a estos.

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, en la totalidad del territorio de la Región o en parte de este.

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.

c) Los Planes de Ordenación Municipal, en el caso de que tengan por objeto más de un término municipal.

Seis. Se modifica la letra a) y se añade una nueva letra d) al apartado 3 del artículo 18 de Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que quedan redactadas en los siguientes términos:

a) Establecer los objetivos, criterios y normas de coordinación general para la formulación del planeamiento municipal.

d) Determinar e identificar los ámbitos territoriales que deban ser protegidos por razón de los valores de carácter ambiental, natural, cultural o paisajístico que los integren, por su carácter estructural o por resultar necesaria la protección de infraestructuras y equipamientos.

Siete. Se modifica la letra d) del apartado 2 del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda redactada en los siguientes términos:

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 o parcial incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán las obras a que se refiere el artículo 42 bis de la presente ley.

Ocho. Se modifica el apartado 3 del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda redactado en los siguientes términos:

3. Los Planes de Ordenación Municipal de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho deberán establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles durante el periodo de vigencia del plan.

A estos efectos, los Planes de Ordenación Municipal y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento para su desarrollo, deberán establecer las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas que garanticen una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y que comprenda, como mínimo:

a) En municipios que cuenten con 50.000 habitantes de derecho o más: los terrenos necesarios para realizar el treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en actuaciones de nueva

urbanización y el diez por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, siempre que tengan la naturaleza de actuaciones urbanizadoras.

Mediante orden de la persona titular de la consejería, emitida a petición del Pleno del municipio correspondiente y previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrá eximirse de esta obligación por periodo de dos años a aquellos municipios que en, al menos, tres de los últimos cuatro años presenten disminución de su población o cuando presenten pérdida de población en el acumulado de los seis últimos años, y en dicho periodo cada incremento anual que pudiera concurrir sean inferior al uno por ciento respecto a la cifra de población del año anterior y, en cualquier caso, siempre que no existan demandantes de vivienda protegida en el municipio inscritos en el registro administrativo correspondiente.

b) En municipios con más de 5.000 habitantes y menos de 50.000 habitantes de derecho: se determinará para cada actuación, siempre que exista demanda acreditada y suficiente en los registros administrativos correspondientes en el momento de su aprobación, los terrenos necesarios para atender dicha demanda y con el límite del treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en actuaciones de nueva urbanización.

Nueve. Se modifica la letra a) del apartado 2 del artículo 26 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda redactada en los siguientes términos:

2. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector y sus conexiones con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación Municipal, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del número 1 del artículo 24. En dicho trazado se detallarán sus alineaciones y se señalarán de manera preliminar sus rasantes, cuya definición será objeto propio del correspondiente proyecto de urbanización.

Diez. Se modifica el artículo 28 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 28. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle comprenderán, como máximo, una manzana o unidad urbana equivalente completa, justificarán su integración en el paisaje urbano y tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:

- a) Las alineaciones y las rasantes.
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas que precisare la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen. Tampoco podrán ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción pudiera haber previsto dicho planeamiento.

Once. Se modifica el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 29. Los Planes Especiales.

1. En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación o el paisaje
- c) Ordenar y, en su caso, proteger el medio natural y rural, regulando aspectos tales como el tratamiento de las edificaciones existentes, o su relación con los ámbitos urbanos próximos.
- d) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- e) La creación y ampliación de redes de infraestructuras, pudiendo contemplar los aspectos relativos a su efectiva ejecución y funcionamiento o bien diferir éstos al correspondiente proyecto de urbanización.
- f) Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior y también, con las de realizar operaciones de renovación urbana o, en su caso, gestionar áreas de rehabilitación preferente, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior 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 sometan al régimen de actuaciones de edificación.

3. Los Planes Especiales deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En particular, la aprobación de los Planes Especiales a que se refiere la letra e) del apartado 1 del presente artículo legitimará la efectiva y completa ejecución de las obras a las que se refieran siempre que comprendan los aspectos necesarios para tal fin con la precisión suficiente para poder ser ejecutados bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

Doce. Se modifica el primer párrafo de la regla 6.ª del artículo 30 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda redactado en los siguientes términos:

6.ª 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, así como debidamente georreferenciados y metadatados en los términos en que reglamentariamente se determine.

Trece. Se modifica la letra d) y se añade una nueva letra e) al apartado 1 del artículo 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que quedan redactadas en los siguientes términos:

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 metros cuadrados de techo residencial.

e) En zonas de uso global no residencial, la proporción de plazas de aparcamiento será de, al menos, una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto. No obstante, el plan que establezca la ordenación detallada, tras el análisis previo de la movilidad y necesidades de la población y/o la actividad, podrá justificadamente:

1. Establecer la ubicación de dichas plazas en espacios públicos y/o en el interior de los solares resultantes.
2. Adecuar el diseño y dimensiones de los aparcamientos a las especiales características de los vehículos a los que se destinan.
3. Minorar como máximo a la mitad su número en atención a la demanda de aparcamiento que requieran las actividades a implantar y el flujo de personas y mercancías generado por éstas.

Catorce. Se modifica el apartado 2 del artículo 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda redactado en los siguientes términos:

2. Previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y acuerdo del Pleno del municipio, se podrán minorar los límites fijados en la letra c) del número anterior 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 15 viviendas por hectárea o de sectores industriales, terciarios o dotacionales aislados con las siguientes condiciones:

a) En sectores y en los ámbitos de actuaciones urbanizadoras irregulares de uso residencial a que se refiere el apartado siguiente, siempre que queden provistos de servicios y dotaciones privadas de superficies equivalentes y sin que la modulación de los límites en ningún caso pueda suponer una disminución de las reservas dotacionales públicas superior al cincuenta por ciento.

b) En sectores de uso industrial, terciario o dotacional aislados, se podrá ubicar la superficie de suelo correspondiente a dotaciones en otras localizaciones más idóneas, creando incluso ámbitos discontinuos, 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; o bien sustituir en todo o en parte dicha superficie por su equivalente económico, con las siguientes reglas:

- 1) El sustitutivo económico tendrá la consideración de costes de urbanización en los términos del artículo 115 de esta ley y se integrará en el correspondiente patrimonio público de suelo con destino a la obtención y ejecución de dotaciones a la mejora de infraestructuras urbanas o de zonas verdes.
- 2) La determinación del equivalente económico a que se refiere el presente apartado se realizará mediante valoración realizada en los términos del artículo 70.4 de esta ley y requerirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales.

Quince. Se modifica el primer párrafo del apartado 1 del artículo 34 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda redactado en los siguientes términos:

1. Corresponde a los Municipios, por si mismos, en colaboración con otras administraciones, o en base a propuesta formulada por persona interesada, elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal, o en su caso, Planes de Delimitación de Suelo Urbano.

Dieciséis. Se modifican los apartados 3 y 5 del artículo 39 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que quedan redactados en los siguientes términos:

3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual se referirá a su vez a todos los contenidos que deban ser objeto de informe por la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

En estos supuestos, cuando la aprobación del citado instrumento urbanístico estuviese otorgada a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se entenderá que corresponde a la citada Comisión Regional.

5. La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual se referirá a su vez a todos los contenidos que deban ser objeto de informe por la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

En estos supuestos, cuando la aprobación del citado instrumento urbanístico estuviese otorgada a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se entenderá que corresponde a la citada Comisión Regional.

En el supuesto de actuaciones irregulares, autónomas, de carácter aislado y cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional y tipología predominante residencial unifamiliar de baja o muy baja densidad, las reservas mínimas de suelo con destino dotacional público previstas en la letra c) del número 1 del artículo 31 podrán ubicarse mediante la delimitación de ámbitos discontinuos siempre que se den las condiciones establecidas en el número 3 del mismo artículo.

Diecisiete. Se modifica el apartado 1 del artículo 42 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 42. Los efectos de la aprobación de los planes y otros instrumentos de ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento. Publicación y vigencia.

1. La aprobación de los Planes de ordenación territorial y urbanística y de los Planes o Proyectos de Singular Interés o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación, con las consecuencias previstas en la presente ley y las demás que se determinen reglamentariamente, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.
- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
- d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- 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 Planes o 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.

f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

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

Los Municipios y la Administración de la Junta de Comunidades, en los términos de la presente ley y para sus respectivos patrimonios públicos de suelo, serán beneficiarios, en todo caso y con cargo a los terrenos comprendidos en el ámbito del correspondiente Proyecto de Singular Interés, de cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico equivalentes a los previstos en el planeamiento municipal vigente al tiempo de la aprobación definitiva de dicho Proyecto o, en su defecto, los correspondientes al régimen legal urbanístico de la clase de suelo de que se trate.

Dieciocho. Se añade un nuevo artículo 42 bis al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con la siguiente redacción.

Artículo 42 bis. Fuera de ordenación.

1. Los planes expresarán qué edificaciones erigidas con anterioridad a su entrada en vigor han de quedar en situación de fuera de ordenación total, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán obras de mera conservación dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación en los términos establecidos en la normativa de ordenación de la edificación, siendo posible la implantación de nuevos usos siempre que no sean contrarios con la ordenación territorial y urbanística vigente.

2. Asimismo, los planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificaciones en situación de fuera de ordenación parcial que no sean totalmente compatibles con sus determinaciones, y en los que, además de las indicadas en el apartado precedente, pueden admitirse obras de reforma y de mejora y cambios de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

3. En los supuestos de los números anteriores, serán autorizables en todo caso medidas que permitan corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente de edificios e instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación.

4. No obstante lo señalado en los apartados anteriores, si algún edificio o instalación resultara disconforme con las previsiones del planeamiento y no apareciera en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación o bien ordenando la adecuación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente.

5. Las actuaciones permitidas en edificaciones en régimen de fuera de ordenación en base a lo dispuesto en los apartados anteriores no supondrán en caso alguno aumento de su valor a efectos expropiatorios ni de ejecución del planeamiento.

6. La declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa que regula éste.

Diecinueve. Se modifica el apartado 2 del artículo 48 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

2. En estos Municipios deberá adscribirse:

A) Al suelo urbano:

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

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

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

c) Los terrenos que por sus características puedan ser objeto de transformación mediante su urbanización, y que sean necesarios para acoger los desarrollos de uso industrial o terciario que no deban situarse en colindancia con los núcleos urbanos.

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

B) Al suelo rústico, todos los restantes terrenos.

A la clasificación de este suelo se aplicará la diferenciación de las categorías de suelo rústico según lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior.

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

Veinte. Se modifica el ordinal 2.º del apartado 1 del artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

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

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

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

c) Los vallados y cerramientos de parcelas.

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, siempre que no exijan la redacción de proyecto conforme a la normativa de ordenación de la edificación. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).

e) Las edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

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

Veintiuno. Se modifica el apartado 1 del artículo 64 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

1. Todos los actos enumerados en el número 1 del artículo 54 que vayan a realizarse en suelo rústico, de reserva o no urbanizable de especial protección, precisarán para su legitimación licencia municipal, excepto los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

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

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán, además, calificación urbanística previa a la licencia todos los actos previstos en el número 1 del artículo 54, con la excepción de los enumerados en su apartado 1.º y en la letra a) del apartado 2.º, así como las obras de mera conservación y mantenimiento, siempre que no exijan la redacción de proyecto conforme a la normativa de ordenación de la edificación.

En todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente preceptivos, de acuerdo con lo previsto en la letra a) del apartado 1. 2.º del artículo 63.

Veintidós. Se modifica el apartado 3 del artículo 64 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

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

La cuantía del canon será:

- a) Del dos por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando éste sea inferior a 500.000 euros, correspondiendo al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación.
- b) Del tres por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando éste sea superior a 500.000 euros, en cuyo caso corresponderá un dos por ciento al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación y el resto a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- c) Del cuatro por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando la actuación se articule por medio de instrumentos supramunicipales, en cuyo caso corresponderá por mitad a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y al municipio o municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación.
- d) En los supuestos del artículo 62 de esta ley, y salvo que se actúe por medio de instrumentos supramunicipales, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la letra anterior, el canon devengado será del tres por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo un dos por ciento a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, que se repartirá entre éstos en función de la superficie afectada en cada uno de ellos, y el restante uno por ciento a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- e) En los supuestos de actuaciones en núcleos rurales tradicionales no irregulares regulados en la Disposición adicional séptima de la presente ley, el canon devengado será del tres por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación.

Se entiende a estos efectos por coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, el coste de ejecución material de aquélla.

El canon tendrá como destino el patrimonio público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por ésta de la correspondiente autorización administrativa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta.

Si la ejecución de la actuación se autorizase por fases diferenciadas requiriendo cada una de ellas una autorización administrativa específica para su ejecución material, el abono del canon se concretará en su devengo y cuantía en cada una de dichas autorizaciones.

Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y teniendo, tras su ejecución, en cuenta el importe real de la inversión en obras, construcciones e instalaciones, la administración, mediante la oportuna comprobación administrativa, practicará la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

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

Veintitrés. Se modifica el apartado 5 del artículo 64 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

5. En los supuestos en los que la calificación corresponda a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se regirá por las siguientes reglas:

- a) Para los proyectos contemplados en la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la declaración de proyectos prioritarios en Castilla-La Mancha, se estará a lo dispuesto en la misma.
- b) Para el resto de proyectos se determinará reglamentariamente, si bien la calificación, salvo en los supuestos del artículo 62 de esta ley, se interesará por el Municipio ante el que se hubiera solicitado la licencia, el cual efectuará el trámite de información pública, que en todo caso deberá tener lugar por plazo mínimo de veinte días, y remitirá a la consejería el resultado de este trámite junto con una copia del expediente y de la documentación exigible conforme al artículo 63 de esta ley, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la consejería o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior. El transcurso del plazo señalado sin notificación de resolución alguna sólo podrá entenderse en sentido desestimatorio.
- c) En todo caso, la competencia para otorgar la calificación por los órganos autonómicos se determinará de acuerdo con la norma reglamentaria de regulación de competencias de éstos.
- d) Será innecesario reiterar el trámite de información pública en el procedimiento de calificación urbanística cuando se acredite que:
 - 1) El proyecto ya ha sido sometido a similar trámite en otro procedimiento administrativo.
 - 2) Que dicho trámite ha sido realizado en un periodo no que no diste más de tres meses de la solicitud de la calificación urbanística ante el órgano competente
 - 3) Y que dicha información pública se ha referido y ha comprendido la totalidad de los aspectos urbanísticos de la actuación.

Veinticuatro. Se modifica el apartado 2) de la letra b) del artículo 68 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

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:

- a) En municipios con población hasta 10.000 habitantes de derecho: un porcentaje entre el cinco y el diez por ciento, que se concretará por el municipio en atención a la memoria de viabilidad económica de la actuación, y que tendrá como destino su patrimonio público de suelo.
- b) En municipios con población con más de 10.000 habitantes y hasta 30.000 habitantes de derecho: el diez por ciento con destino a su patrimonio público de suelo, salvo para aquellos programas de actuación urbanizadora de uso global residencial cuya población potencial supere el treinta por ciento del incremento acumulado de población del municipio de los últimos seis años, en cuyo caso el porcentaje de participación será del quince por ciento, correspondiendo dos tercios de éste al patrimonio público de suelo municipal y el resto al autonómico.
- c) En municipios con población de más de 30.000 habitantes de derecho, o de más de 20.000 habitantes siempre que en los últimos cuatro años presenten un incremento acumulado de población igual o superior al cinco por ciento: el diez por ciento con destino al patrimonio público de suelo municipal, salvo en sectores de uso mayoritario residencial para vivienda libre o terciario comercial en cuyo caso será el quince por ciento, correspondiendo dos tercios de éste al patrimonio público de suelo municipal y el resto al autonómico.

Esta cesión de aprovechamiento, cuando no deba 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 máximo legal fijado por ésta. El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

Veinticinco. Se modifica la letra c) del apartado 1.2 del artículo 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que queda con la siguiente redacción:

- c) En el caso de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora previsto en el apartado B) del número 3 del artículo 45, las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas serán las definidas en el art. 68.b.1, y las cesiones de 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 dicha unidad de actuación, serán las que corresponda de entre los siguientes:

- a) En municipios con población hasta 10.000 habitantes de derecho: un porcentaje entre el cinco y el diez por ciento, que se concretará por el municipio en atención a la memoria de viabilidad económica de la actuación, y que tendrá como destino su patrimonio público de suelo.
- b) En municipios con población con más de 10.000 habitantes de derecho: el diez por ciento con destino al patrimonio público de suelo municipal.

Esta cesión 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.

Veintiséis. Se modifica el apartado 1.3 del artículo 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que queda con la siguiente redacción:

1.3. En los casos en que exista imposibilidad física de materialización de las cesiones de suelo dotacional público previstas en las letras a) y b) del punto 1.2 anterior en solares o parcelas urbanizados del ámbito correspondiente, el deber de cesión de éstos podrá sustituirse, motivadamente y siempre que se asegure la identidad en su valoración, por la entrega a la administración de una superficie edificada equivalente dentro de un complejo inmobiliario urbanístico ubicado en el ámbito. Esta superficie se recogerá en el instrumento correspondiente como edificabilidad no lucrativa y deberá calificarse expresamente como bien dotacional público.

Excepcionalmente, en el caso de que tampoco fuera posible materializar el deber de cesión en los términos referidos en el párrafo anterior, éste podrá sustituirse motivadamente, y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la entrega de su equivalente económico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el correspondiente patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas.

Las valoraciones a que se refiere el presente apartado se realizarán en los términos del artículo 70.4 de esta ley y requerirán informe favorable previo de los servicios técnicos municipales.

En los supuestos de sustitución previstos en este apartado para actuaciones urbanizadoras, ésta tendrá la consideración de costes de urbanización en los términos del artículo 115 de la presente ley.

Veintisiete. Se modifica el apartado 1.4 del artículo 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que queda con la siguiente redacción:

1.4. Las cesiones previstas en el presente artículo podrán ser sustituidas motivadamente, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la entrega de su equivalente económico en los términos del apartado 1.3 del artículo 69.1 de esta ley, en los siguientes supuestos:

- a) Las cesiones de suelo con aprovechamiento lucrativo previstas en este artículo cuando no deba cumplirse su destino para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- b) Cuando se trate de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora previstos en el apartado B) del número 3, del artículo 45, sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de éstas y no sea posible sustituir ésta por la entrega de una superficie edificada integrada en el seno de dicho ámbito, de valor equivalente al valor legal del suelo sustituido o del aprovechamiento adicional atribuido.

Veintiocho. Se modifican las letras a) y b) del apartado 2.2 del artículo 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que queda con la siguiente redacción:

2.2. En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el art. 129, en régimen de obras públicas ordinarias, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los previstos en los arts. 50 y 51 y en los términos que precise el planeamiento.

A estos efectos:

- a) Las cesiones de suelo consistirán en la reserva de las superficies adecuadas para cubrir las necesidades de la población y ordenación previstas, debiendo justificarse expresamente los equipamientos y zonas verdes necesarios,

determinando en el planeamiento la forma y el régimen de obtención de los terrenos dotacionales. Además, se cederá el suelo necesario para materializar el aprovechamiento lucrativo a que se refiere la letra c) del art. 69.1.2.

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

Veintinueve. Se modifica el artículo 76 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que queda con la siguiente redacción:

Artículo 76. La constitución con el carácter de patrimonios separados y su gestión.

1. La Administración de la Junta de Comunidades y los Municipios, de forma independiente o mancomunada o consorciada, deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas para actuaciones públicas y de facilitar el planeamiento territorial y urbanístico y su ejecución en el marco de sus correspondientes competencias.

A los efectos del párrafo anterior los presupuestos anuales de las correspondientes administraciones deberán consignar una cantidad equivalente, como mínimo, al 5 por cien del presupuesto de inversiones.

2. Cada patrimonio público de suelo integrará un patrimonio independiente, separado del restante patrimonio de la administración titular.

Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo o sustitución por su equivalente económico de la cesión relativa a la parte de aprovechamiento urbanístico perteneciente a la administración deberán aplicarse a la conservación y ampliación de dichos patrimonios.

3. Las administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán documentar, en los términos que se precisen reglamentariamente, los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones de bienes y el destino final de éstos. La gestión anual de la explotación se acompañará a la liquidación de las cuentas correspondiente a la ejecución de los presupuestos anuales y será objeto de control en los mismos términos que dicha liquidación.

4. Los patrimonios públicos de suelo constituirán el medio principal para el desarrollo del servicio público de intervención en el mercado de suelo y de la política de vivienda y tendrán el carácter de patrimonio separado y circular, de manera que los ingresos obtenidos de la enajenación de sus bienes revertirán íntegramente a éste.

Las administraciones titulares podrán gestionar dicho patrimonio en cualquiera de las formas permitidas por su legislación reguladora, la normativa patrimonial y demás de pertinente aplicación.

5. El patrimonio público de suelo de la Junta de Comunidades se registrará por las disposiciones del presente Capítulo sin perjuicio de las especialidades propias de su normativa específica y estará adscrito a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El destino de los bienes del patrimonio público de suelo de la Junta de Comunidades será cualquiera de los establecidos en el artículo 79 de esta ley, siendo preferentes tanto los referidos a políticas de vivienda como a medidas para el desarrollo y la lucha contra la despoblación en pequeños municipios de carácter rural de nuestra Región.

Treinta. Se modifica el artículo 77 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 77. Los bienes integrantes de los patrimonios.

Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales de la administración a los que una disposición legal o reglamentaria o el planeamiento territorial o urbanístico asigne expresamente tal destino, vincule a la construcción o rehabilitación de viviendas con sujeción a algún régimen de protección pública o atribuya cualquier otro uso de interés social.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en dinero.

- c) Los derechos de aprovechamiento urbanístico, los terrenos y construcciones adquiridos, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, por la administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley.
- d) El canon de participación pública en el suelo rústico, así como las cuantías que puedan obtenerse en sustitución de las labores de replantación conforme al artículo 64 de esta ley.
- e) Los recursos obtenidos por cada administración derivados de infracciones urbanísticas y en sustitución de su participación en el aprovechamiento urbanístico o de las cesiones obligatorias en los casos y con los destinos legalmente previstos.

Treinta y uno. Se modifica el artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

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 y exista demanda acreditada y suficiente en los registros administrativos correspondientes.
- 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 y sistemas locales en suelo urbano.
- 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, mejora de la accesibilidad universal, de eficiencia energética o, en general, de regeneración y renovación urbana.
- e) Rehabilitación del Patrimonio Histórico Cultural.
- f) Mejora de la movilidad del medio urbano, de sus espacios públicos, de la accesibilidad y de la seguridad de los barrios y pedanías o núcleos urbanos, así como del medio rural y la lucha contra la despoblación en éste.
- g) Creación y mejora de la configuración de las zonas verdes y espacios libres.
- h) Operaciones de conservación, protección o recuperación del medio físico natural.
- 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) La protección, gestión, ordenación y fomento del paisaje.
- k) Aportaciones a capital de sociedades urbanísticas.
- l) Conservación, mejora y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

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

- a) Enajenados mediante concurso, por precio que, cuando deban destinarse a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, no podrá superar el 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.

La sustitución de los aprovechamientos que correspondan a la administración actuante conforme a los artículos 68 y 69 de esta ley seguirá la regulación establecida en éstos.

- 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 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 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.

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 veinticinco por ciento 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.

Treinta y dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 91 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que queda con la siguiente redacción:

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, Plan de Delimitación de Suelo Urbano y en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Se exceptúan de la regla anterior las parcelaciones que tengan su origen y se integren en operaciones jurídicas de sucesión mortis causa, siempre y cuando se legitimen por la correspondiente licencia urbanística otorgada conforme a las determinaciones del ordenamiento territorial y urbanístico vigente o, en su defecto, mediante ordenanza municipal que deberá ser objeto de informe preceptivo y vinculante por parte de la correspondiente Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Treinta y tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 105 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

1. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y los Municipios, con la cooperación con éstos, en su caso, de las Diputaciones provinciales, podrán utilizar, para la gestión directa de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación del sector público y de Régimen Local. En particular, todas ellas estarán habilitadas para crear Organismos Autónomos y entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.

Cuando dichos entes sean de capital íntegramente público y hayan sido creadas específicamente para el desarrollo de las funciones contenidas en el último párrafo del apartado 2 del artículo 7 de esta ley, tendrán la consideración de entes instrumentales para la gestión directa de servicios públicos para los que han sido constituidos y, en su caso, de medio propio de la administración, para la ejecución de actuaciones específicas que se le encarguen siendo su régimen el establecido al efecto en la legislación de contratos del sector público.

Treinta y cuatro. Se incorpora un nuevo apartado 6 al artículo 110 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con la siguiente redacción:

6. Cuando lo requiera el interés general y sirva a su ejecución, los Programas de Actuación Urbanizadora podrán, de forma motivada, ser modificados mediante la introducción de las variaciones necesarias para responder a tal fin en los términos de los artículos 125 bis y 125 ter de esta ley.

Treinta y cinco. Se modifica el apartado 2 del artículo 123 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

2. A fin de determinar la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica elegidas en la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

A) En relación con la alternativa técnica se preferirá:

- a) La que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes.
- b) La que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución y, en particular, las realizables con los criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen.

B) En relación, con la Proposición Jurídico-Económica se preferirá:

- a) La que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos.
- b) La que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento.
- c) La que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación.
- d) La que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad.
- e) La formulada por el agente urbanizador que haya actuado en la ejecución anticipada de alguno de los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito de actuación.
- f) Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

Treinta y seis. Se incorpora un nuevo artículo 125 bis del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con la siguiente redacción:

Artículo 125 bis. Modificación de programas de actuación urbanizadora.

1. La administración, de oficio o a instancia de persona interesada, podrá acordar la modificación de los programas de actuación urbanizadora ante razones de interés público cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer los objetivos de la programación, debido a errores u omisiones padecidos en la redacción de los documentos técnicos, ocasionados por una deficiente o insuficiente información facilitada por las Administraciones Públicas o empresas de servicios.
- b) Inadecuación del programa de actuación urbanizadora por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto de urbanización.
- c) Fuerza mayor o caso fortuito, que hiciesen imposible la ejecución del programa de actuación en los términos inicialmente definidos.
- d) Necesidad de ajustar las determinaciones del programa a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad surgidas con posterioridad a su adjudicación.
- e) Cambio de planeamiento o suspensión de licencias por causa justificada de interés público, entendiéndose como tal una nueva ordenación que responda a necesidades sobrevenidas de los usos y actividades a implantar.

f) Conveniencia de la división en fases de la obra de urbanización para facilitar la recepción y entrada en servicio anticipada de una parte de las mismas.

2. La modificación del programa no podrá realizarse, en ningún caso, con el fin de:

a) Ampliar el objeto del programa de actuación urbanizadora a fin de que pueda cumplir finalidades nuevas no contempladas en la documentación preparatoria del mismo y que no puedan comprenderse en los supuestos del apartado anterior.

b) Alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, debiendo limitarse la modificación a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria. Se entenderá que se alteran las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato en los siguientes casos:

1) Cuando la modificación varíe sustancialmente la función y características esenciales del programa de actuación urbanizadora aprobado.

2) Cuando la modificación suponga un incremento o disminución del aprovechamiento de la actuación que exceda del veinte por ciento del originario.

3) En cualesquiera otros casos en que pueda presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado alternativas técnicas o proposiciones jurídico-económicas sustancialmente diferentes a las formuladas.

3. Las modificaciones acordadas por la Administración serán obligatorias para el urbanizador y los propietarios afectados.

4. En cualesquiera otros supuestos a los previstos en este artículo, si fuese necesario que la actuación urbanizadora se ejecutase en forma distinta a la programada inicialmente, deberá procederse a la resolución del programa de actuación en vigor y a la tramitación de otro bajo las condiciones pertinentes, de acuerdo con esta ley.

Treinta y siete. Se incorpora un nuevo artículo 125 ter del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 125 ter. Tramitación de las modificaciones de programas de actuación urbanizadora.

1. Las modificaciones de los programas de actuación urbanizadora se acordarán en el seno del procedimiento que se regulará reglamentariamente y que, en todo caso, contendrá los siguientes trámites:

a) Audiencia al urbanizador y, en su caso, a la entidad avalista, por un plazo no inferior a diez días ni superior a quince para que pueda formular las consideraciones que tenga por conveniente. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos comprendidos en el ámbito de actuación.

b) Informe técnico y jurídico de la administración actuante. Si la modificación comporta algún compromiso adicional para la administración, deberá obtenerse asimismo el correspondiente informe de fiscalización del servicio correspondiente de la administración actuante.

c) Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha cuando haya oposición a la misma o cuando la cuantía de la modificación, aislada o conjuntamente, sea superior, en más o en menos, a un veinte por ciento de la inicialmente establecida, tributos excluidos.

2. Las modificaciones del programa de actuación urbanizadora deberán formalizarse en documento administrativo y serán, en su caso, objeto de traslado a los instrumentos urbanísticos de ejecución correspondientes. Dicho documento constituirá título suficiente para acceder a cualquier registro público.

Treinta y ocho. Se modifica el artículo 126 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 126. Formas de obtención y ejecución de los sistemas generales y locales.

1. El suelo destinado por el planeamiento territorial o urbanístico a sistemas generales y locales se obtendrán:

a) Cuando estén incluidos o adscritos a un sector o unidad de actuación, en virtud de cesión obligatoria y gratuita, con ocasión de la parcelación para la justa distribución de los beneficios y cargas en ejecución de la actuación urbanizadora.

- b) Cuando estando incluidos o adscritos a un sector o unidad de actuación sea necesario anticipar su obtención al proceso de reparcelación, mediante expropiación u ocupación directa. Efectuada la expropiación, la administración expropiante se incorporará a la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso obtenida. En el caso de ocupación directa, el titular del derecho se integrará en el sector o unidad de actuación correspondiente.
- c) Cuando no estén incluidos o adscritos a un sector o unidad de actuación, se obtendrán por expropiación u ocupación directa, así como mediante permuta en los supuestos expresados en la letra e) del número 3 del art. 79.
- d) Por convenio urbanístico entre la Administración y el propietario.

2. Las obras correspondientes a sistemas generales y locales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior o, en su defecto, como obras públicas ordinarias. No obstante, por causa justificada, podrá anticiparse la ejecución de estos sistemas generales y locales al desarrollo de los ámbitos en los que estén incluidos o adscritos, bien por la propia administración o bien mediante la adjudicación en procedimiento específico a agente urbanizador de la ejecución de dichos sistemas generales o locales.

Los procedimientos de programación de los ámbitos afectados por estas actuaciones tendrán en consideración la ejecución anticipada de los sistemas generales o locales incluidos o adscritos en ellos, incluyéndolos en su programación tanto a efectos jurídicos, como económicos como, en su caso, de adjudicación de dicha programación.

b) Como obras públicas ordinarias, en todos los restantes casos.

Treinta y nueve. Se modifica el artículo 127 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 127. La expropiación y ocupación del suelo destinado a sistemas generales y locales.

1. Cuando el planeamiento que legitime la actividad de ejecución prevea la obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales mediante expropiación u ocupación directa, ésta deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a su entrada en vigor, salvo que se trate de suelos clasificados como rústicos no urbanizables o urbanizables sin programar.

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 artículo 150.

Cuarenta. Se modifica el artículo 128 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 128. La ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales y locales.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número 1 del artículo 126, los terrenos destinados a sistemas generales y locales no adscritos ni incluidos en un ámbito de actuación urbanizadora, podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en un sector o unidad de actuación con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo o real.

La ocupación directa requerirá la determinación:

- a) Del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.
- b) De la unidad de actuación en la que deba hacerse efectivo el aprovechamiento anterior.

2. La ocupación directa se producirá por el procedimiento reglamentariamente establecido, que deberá respetar las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de actuación en las que deben hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurren.

b) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos;

la superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan; y la unidad de ejecución en la que deben ser éstos hechos efectivos.

c) Las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal en lo que se refiere a propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación y propiedades litigiosas.

d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación estatal aplicable.

f) Transcurridos cinco años desde la ocupación directa sin que se haya aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación designada para la materialización del aprovechamiento correspondiente a las fincas obtenidas por ocupación, las personas propietarias de las mismas pueden requerir a la Administración actuante el inicio del expediente de justiprecio, en los términos y con los plazos del número 3 del artículo 149.

Cuarenta y uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 139 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados. La duración máxima del procedimiento para la declaración legal de ruina será de un año desde su iniciación.

Cuarenta y dos. Se modifica el apartado 3 del artículo 149 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

3. El procedimiento de urgencia en la ocupación tendrá los siguientes requisitos:

a) Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la ocupación de los bienes y derechos afectados se realizará en la forma prescrita por esta ley.

b) Cuando se siga el procedimiento de tasación individualizada, la declaración de urgencia en la ocupación a que se refiere el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

Cuarenta y tres. Se modifica el artículo 150 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 150. Derecho a la expropiación rogada.

1. Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan con el grado suficiente de detalle para permitir y legitimar su ejecución sin que se lleve a efecto la expropiación de terrenos dotacionales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el correspondiente ámbito de actuación, continuo o discontinuo, los propietarios podrán anunciar a la administración competente su propósito de solicitar la iniciación del expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde dicho anuncio.

2. Para solicitar la expropiación rogada, el titular de la propiedad deberá justificar la imposibilidad de efectuar la justa distribución de los beneficios y cargas en el marco del planeamiento vigente. A tal efecto, los propietarios podrán presentar sus hojas de aprecio y, transcurridos tres meses sin que la administración competente notifique su aceptación o remita sus hojas de aprecio contradictorias, los propietarios podrán recurrir a la intervención del Jurado Regional de Valoraciones. La valoración se entenderá referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la ley que será el de la presentación de las hojas de aprecio antes referidas.

3. Lo establecido en los apartados anteriores no será aplicable:

a) A los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

b) A los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable, si, en el momento de la afectación, los terrenos se dedican a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o, en general, a actividades propias de su naturaleza rústica y compatibles con la clasificación y la afectación mencionadas hasta la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

c) A los propietarios que hayan obtenido una autorización para usos y obras provisionales, o cuando conste la obtención de un rendimiento económico, esté o no amparado mediante la correspondiente licencia.

4. Si, antes de transcurrir los plazos establecidos en este precepto, se ha sometido a información pública o concertación interadministrativa una innovación del planeamiento que comporte la inclusión del suelo dotacional bien en un área de reparto conformada por un sector o una unidad de actuación a los efectos de su gestión bien en el ámbito de un complejo inmobiliario urbanístico, los plazos quedarán interrumpidos. El cómputo de los plazos se reanudará si transcurren dos años sin haberse producido bien su aprobación definitiva o bien su autorización administrativa.

5. El ejercicio del derecho a instar la expropiación por ministerio de la ley exige la acreditación fehaciente por parte del solicitante de su condición de propietario o causahabiente de los correspondientes terrenos dotacionales, así como de haber ostentado tal condición durante la totalidad de los plazos a que se refieren los apartados primero y segundo del presente artículo, sin cuyo requisito no podrá valorarse el bien por el Jurado Regional de Valoraciones. En el caso de producirse la donación o una transmisión onerosa de la propiedad durante el transcurso de los referidos plazos, se reiniciará el cómputo de los mismos para el nuevo propietario.

6. Las transmisiones inter vivos de aquellos terrenos calificados como dotación pública en los que concurren las condiciones a que se refiere el apartado primero de este artículo, estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto por parte de la administración competente para su obtención.

El derecho de tanteo podrá ejercerse dentro del plazo máximo de tres meses contados a partir de la notificación fehaciente a la administración, previa a la transmisión efectuada por el propietario.

El derecho de retracto podrá ejercerse en el plazo máximo de un año contado a partir del momento en que la administración tenga constancia fehaciente de la transmisión. A este efecto, los notarios y registradores que autoricen o inscriban, respectivamente, escrituras de transmisión de terrenos calificados como dotación pública lo pondrán en conocimiento de la administración.

7. Cuando se acredite que el ejercicio de la expropiación rogada comprometiera seriamente los principios de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera, de eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos o de responsabilidad, la Administración competente podrá declarar motivadamente la imposibilidad material de dar cumplimiento a lo previsto en este precepto en orden a la materialización de la expropiación de bienes y derechos por ministerio de la ley.

Dicha declaración, para ser eficaz, deberá acordarse previa audiencia del interesado y producirse antes de transcurrir los plazos previstos en este precepto y, en todo caso, antes de la resolución del Jurado Regional de Valoraciones. La declaración comportará el derecho del titular a percibir los intereses legales calculados conforme al justiprecio aprobado de los terrenos afectados, hasta una efectiva adquisición en el plazo máximo de cinco años.

8. El régimen de devengo de intereses en esta modalidad de expropiaciones será el siguiente:

a) En la determinación del justiprecio, será fecha inicial aquella en la que el propietario presente su hoja de aprecio y fecha final aquella en que se notifique el acuerdo del Jurado Regional de Valoraciones a la administración que sea competente de acuerdo con lo establecido en el apartado primero.

Si el jurado incurre en mora por superar el plazo máximo para resolver y notificar el acuerdo de fijación del justiprecio o para resolver el recurso de reposición que potestativamente interpongan cualquiera de los interesados, será responsable del pago durante el plazo que exceda de ese máximo, en los términos establecidos en la Ley de expropiación forzosa.

b) Una vez notificado el acuerdo por el Jurado Regional de Valoraciones será de aplicación lo establecido en el artículo 57 de la Ley de expropiación forzosa, debiendo la administración competente abonar el justiprecio en el plazo de seis meses. Transcurrido dicho plazo se devengarán nuevamente intereses que se computarán desde la presentación de la hoja de aprecio hasta que se produzca el completo pago del justiprecio, descontando la demora imputable al jurado.

Cuarenta y cuatro. Se modifica el artículo 152 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

1. El Jurado Regional de Valoraciones es el órgano colegiado y permanente de la Administración de la Junta de Comunidades especializado en materia de expropiación forzosa. Estará adscrito a la consejería competente en

materia de hacienda, que le facilitará toda la infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento, y actuará en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional.

2. El Jurado Regional de Valoraciones actuará con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa, para la fijación del justo precio en las expropiaciones, cuando la Administración expropiante sea la de la Junta de Comunidades o cualquiera de las Diputaciones o los Municipios.

3. El Jurado Regional de Valoraciones se compondrá de las siguientes personas miembros, designadas por el Consejo de Gobierno:

a) Presidencia: será desempeñada por una persona que sea jurista de reconocido prestigio y con más de diez años de experiencia profesional, propuesta por la persona titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) Vocalías:

- Dos personas que pertenezcan a la Escala de Letrados de la Comunidad Autónoma.

- Dos personas técnicas con titulación competente en la materia, de cualquier especialidad, así como una de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, al servicio, en todos los casos, de la Comunidad Autónoma.

- Tres personas técnicas con titulación competente en la materia, elegidas por la Federación de Municipios y Provincias.

- Una persona que sea profesional libre colegiada en representación de los Colegios Oficiales con competencias en la materia, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos a expropiar.

- Cuando se trate de expropiaciones provinciales o municipales, una persona en representación de la Corporación local interesada, con voz pero sin voto.

c) Secretaría: actuará realizando esta función, con voz pero sin voto, una persona que sea funcionaria del cuerpo superior de la Administración General la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, especialidad jurídica.

4. Podrán actuar de ponentes a los efectos de la preparación de informes propuesta e interviniendo en las deliberaciones del Jurado con voz, pero sin voto, salvo que además reúnan la condición de vocal, cualesquiera personas que sean funcionarias técnicas con titulación competente en la materia, al servicio de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones provinciales y los Municipios.

5. El Jurado podrá reunirse en pleno o secciones.

6. Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del Jurado.

Cuarenta y cinco. Se modifica el artículo 153 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que queda con la siguiente redacción:

Artículo 153. Los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones.

1. Los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones serán siempre motivados, debiendo contener, en su caso, expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos de justiprecio o indemnización, con relación a lo dispuesto en la legislación general del Estado y, en su caso, en esta ley.

2. Los acuerdos del Jurado deberán ser inmediatamente notificados tanto a la Administración expropiante o, en su caso, a la persona o entidad beneficiaria, así como a las personas interesadas en los correspondientes procedimientos administrativos.

3. Los acuerdos de fijación de justiprecio deberá ser adoptados y notificados en el plazo de tres meses a contar desde el día siguiente al de entrada en el registro del Jurado Regional de Valoraciones del expediente remitido por la Administración o de la solicitud de fijación de justiprecio en expedientes de expropiación por ministerio de la ley. Transcurrido el plazo de resolución sin que el Jurado Regional de Valoraciones haya adoptado su acuerdo, se entenderá desestimada la pretensión de la persona expropiada reflejada en su hoja de aprecio, a los efectos de permitir la interposición de los recursos procedentes.

Cuarenta y seis. Se modifica el enunciado de la sección 1.^a, del capítulo II, del título VII y el artículo 157 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que quedan con la siguiente redacción:

Sección 1.ª Las actividades sujetas a declaración responsable o comunicación previa

Artículo 157. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

1. Están sujetas a declaración responsable ante el municipio los actos siguientes, siempre que no se encuentren incluidos en el artículo 165.2:

- a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación en suelo urbano consolidado.
- b) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.
- c) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.
- d) La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida, cuando no estén sujetas a licencia previa por una legislación sectorial.
- e) Las instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar mediante captadores térmicos o paneles fotovoltaicos en los siguientes casos:
 - 1) Sobre la cubierta de las edificaciones y otras construcciones auxiliares de éstas incluidas las pérgolas de los aparcamientos de vehículos.
 - 2) En los espacios de las parcelas en suelo urbano, no ocupados por las edificaciones y otras construcciones auxiliares de éstas, cuando las instalaciones no comporten un empleo de la parcela superior al cuarenta por ciento de su superficie no edificable.
- f) Los puntos de recarga de vehículos eléctricos situados dentro de edificaciones, salvo que pudieran suponer un impacto sobre el patrimonio.

2. Serán objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

- a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.
La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por la aportación del documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, siempre que en el mismo se identifique suficientemente la licencia transmitida en la comunicación que se realice.
- b) El inicio efectivo de las obras objeto de licencia o declaración responsable en vigor.
- c) La suspensión de la ejecución de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

Cuarenta y siete. Se modifica el artículo 158 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 158. El Procedimiento de declaración responsable y de comunicación previa.

1. El procedimiento de declaración responsable y comunicación previa se iniciará mediante solicitud dirigida al Ayuntamiento correspondiente por el promotor de la actuación que pretenda realizar cualquiera de los actos, operaciones o actividades a las que se refiere el artículo anterior.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento y en las correspondientes Ordenanzas Municipales, la solicitud deberá efectuarse, al menos, con quince días de antelación respecto de la fecha en la que se pretenda dar inicio a la realización del acto, operación o actividad. La instancia aludida en el número 1 del presente artículo deberá acompañarse, como mínimo, de los siguientes documentos:

- a) Documentación gráfica expresiva de la ubicación del inmueble objeto de la actuación a realizar y descripción suficiente de ésta.
 - b) Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, cuando fuere preceptivo según la normativa sectorial aplicable para la realización de la actuación edificatoria o constructiva comunicada.
-

- c) Justificación técnica del cumplimiento de la legislación vigente y adecuación a la ordenación territorial y urbanística.
- d) Los permisos y autorizaciones que requiera el acto, la operación o la actividad de que se trate y que vengan exigidos por la normativa en cada caso aplicable.
- e) Si las obras afectan a un inmueble con actividad en funcionamiento, se aportará copia auténtica de las licencias municipales habilitadoras de la actividad que se venga desarrollando en el mismo.
- f) Justificante de la liquidación de los tributos y demás ingresos de derecho público que correspondan.

3. En el supuesto que la declaración responsable o comunicación previa formulada presentara deficiencias derivadas del incumplimiento o falta de concreción de alguno de los requisitos establecidos en los preceptos anteriores, o bien resultara imprecisa la información aportada para la valoración de la legalidad del acto comunicado, se requerirá al promotor la subsanación de aquella. En estos casos se interrumpirá el cómputo del plazo establecido, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

4. Transcurrido el plazo de quince días a que se refiere el apartado segundo del presente artículo, el promotor podrá realizar el acto, ejecutar la operación o desarrollar libremente la actividad.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la presentación de la declaración responsable o comunicación previa el Municipio podrá:

a) Dictar resolución denegando la posibilidad de realizar la actuación objeto de la comunicación formulada, en el caso de concurrir cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. Que la actuación cuya ejecución se pretenda esté sujeta al régimen de licencias o autorizaciones especiales, de conformidad con la normativa de ordenación territorial y urbanística o sectorial que le resulte de aplicación, en cuyo caso, se indicará a la persona interesada la necesidad de solicitar la licencia o autorización de que se trate en los términos previstos en dichas normas.

2. Que la actuación pretendida resulte contraria a la ordenación territorial y urbanística.

b) Ordenar, justificadamente, la suspensión cautelar de la ejecución del acto en cuestión.

El transcurso del plazo indicado en los supuestos anteriores sin que se dicte por el Municipio la resolución a la que se refiere este número no supondrá en ningún caso la convalidación de la actuación de que se trate ni, en su caso, la renuncia por parte de aquél a la posibilidad de ejercitar frente a ella la reacción que en Derecho proceda.

6. El Municipio dará traslado a las Administraciones competentes de las comunicaciones cuyo objeto les afecte.

Cuarenta y ocho. Se modifica el artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que queda con la siguiente redacción:

Artículo 159. Los efectos del incumplimiento del régimen de declaración responsable o de comunicación previa.

1. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin haberse presentado la misma, cuando sea preceptiva, o que excedan de las declaradas, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos clandestinos.

2. De conformidad con lo previsto en la legislación básica de Procedimiento Administrativo Común, por resolución de la Administración Pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.

b) La no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.

c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto. En este caso, si la Administración no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

Cuarenta y nueve. Se introduce un nuevo apartado 4 al artículo 161 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con la siguiente redacción:

4. En municipios con menos de 10.000 habitantes de derecho y que carezcan de servicios técnicos adecuados a tal fin, el informe técnico de la licencia, declaración responsable o comunicación previa podrá ser evacuado, previa solicitud, por medio de certificado de idoneidad emitido por los Colegios profesionales u otras entidades cualificadas en los términos en que reglamentariamente se determine.

El certificado de idoneidad se someterá a supervisión mediante informe de la Administración que tenga la competencia de prestación de asistencia técnica a los municipios conforme a la normativa de régimen local.

El informe referido en el párrafo anterior se emitirá en el plazo de un mes, entendiéndose favorable y pudiendo continuarse el procedimiento correspondiente en caso de no ser emitido en dicho plazo.

Cincuenta. Se modifica el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 172. El régimen de autorización provisional de actividades.

1. Cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no dificultaren la ejecución de éste, podrán autorizarse en el suelo rústico, en el urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a actuación urbanizadora, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables.

2. Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido en la correspondiente licencia urbanística, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.

3. Las actuaciones temporales de carácter periódico, tales como ferias o alojamientos para personal temporero, entre otros, podrán autorizarse, a petición de su promotor, en un único acto por un periodo máximo de cuatro años, pudiendo renovarse por igual plazo mediante nueva solicitud una vez transcurrido el mismo.

4. Los terrenos de dominio público de las Administraciones públicas pueden ser ocupados temporalmente por razón de la ejecución de obras o la prestación de servicios públicos. También pueden ser utilizados de manera temporal y esporádica para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales, aparcamientos públicos y similares. La autorización de dichos usos por la administración titular del dominio público no supone el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.

5. La eficacia de las licencias provisionales quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de éstas por parte de sus destinatarios, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

Cincuenta y uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 178 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

3. La Administración Municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá sobre el carácter legalizable o no de la actuación.

En el caso de proceder la legalización de la actuación se seguirán los procedimientos y plazos previstos en la presente ley para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables. Cuando a juicio de la Administración Municipal no procediera la legalización, se ordenará la demolición del edificio sin más trámite.

Podrá otorgarse un acto de legalización parcial o sujeto a condición, en el plazo de un mes, con las condiciones y requisitos previstos para las licencias parciales o sujetas a condición reguladas en el artículo 168, previa verificación de los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos a que se refiere el número 2 de este artículo.

Deberá comunicarse al denunciante, la incoación del expediente así como el acto de resolución del mismo.

De la resolución que dé inicio al expediente se tomará razón en el Registro de la propiedad mediante anotación preventiva. Dicha anotación se cancelará con el traslado de la resolución que ponga fin al expediente, la cual se hará constar junto con su contenido mediante nota al margen de la inscripción de dominio de la finca en cuestión.

Cincuenta y dos. Se modifica el artículo 182 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 182. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística.

1. Las operaciones de restauración o recuperación de la ordenación territorial y urbanística derivadas de operaciones o actuaciones clandestinas o ilegales serán determinadas en la resolución del expediente de legalización tramitado de conformidad con lo previsto en el artículo 178 de esta ley, o en la orden de ejecución que se adopte al efecto. En la resolución del expediente se señalarán los plazos para la realización de las operaciones de restauración o recuperación.

El plazo máximo para emitir la resolución a que se refiere el presente artículo será de un año, transcurrido el cual sin haberse producido resolución expresa se producirá la caducidad del expediente.

2. En la determinación de tales operaciones deberán tenerse en cuenta los principios y valores consagrados en la presente ley.

3. Las operaciones de restauración o recuperación del orden territorial y urbanístico derivadas de actuaciones clandestinas o ilegales correrán de cuenta de los propietarios de los terrenos, inmuebles o actividades, responsables de los mismos. La Administración podrá ordenar la ejecución de tales obras con los efectos previstos en el artículo 176 para las órdenes de ejecución.

4. El plazo para el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad urbanística será, con carácter general, de cinco años desde la total terminación de las obras o usos del inmueble realizados sin título urbanístico habilitante o en contra de éste, salvo en el caso de obras de nueva planta realizados en suelo rústico en que dicho plazo será de ocho años desde la total terminación de las obras o desde que cesen los usos del inmueble de que se trate.

El no ejercicio de la acción en dicho plazo conllevará el que dichas edificaciones queden sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier operación que implique aumento de volumen o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización. En dicho proyecto, se contemplarán el conjunto de medidas necesarias para la reducción o eliminación del impacto de la actuación en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otras análogas. La Administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio.

5. Los plazos a que se refiere el apartado anterior no rigen para las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido ni para los actos de construcción, edificación o uso del suelo:

- a) Ejecutados sin licencia, autorización previa o calificación territorial o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando sean preceptivas, sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales o clasificados como suelo rústico de especial protección por la ordenación territorial y urbanística.
- b) Ejecutados en dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo.
- c) Que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

Cincuenta y tres. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 196 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que quedan con la siguiente redacción:

1. Sin perjuicio de lo previsto en el número 6 del artículo 185, los Municipios serán competentes para instruir y resolver los procedimientos sancionadores, en los que la sanción propuesta sea de multa por importe máximo de hasta 60.000 euros en los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho y hasta 300.000 euros en los restantes.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 6 del artículo 185, la Comunidad Autónoma será competente para:

- a) La resolución de los procedimientos sancionadores que tengan por objeto infracciones en las que la sanción propuesta sea multa de importe superior a los previstos en el número anterior. La instrucción de estos procedimientos corresponderá al Municipio en cuestión.

b) La instrucción y la resolución de los procedimientos sancionadores referidos a cualesquiera otras infracciones, siempre que, habiéndose requerido al Municipio correspondiente, éste no resuelva y notifique al órgano autonómico requerente la incoación del pertinente procedimiento en el plazo de dos meses a contar desde la recepción de dicho requerimiento.

Cincuenta y cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 197 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

1. La duración máxima del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha de su iniciación, realizándose la incoación y tramitación del expediente correspondiente por los órganos reglamentariamente previstos.

Se tramitarán simultáneamente los expedientes de legalización, de restauración y de recuperación y el sancionador.

Cincuenta y cinco. Se añade una nueva Disposición adicional sexta al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con la siguiente redacción:

Disposición adicional sexta. Descalificación de suelos con reserva de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.

Podrán ser objeto de descalificación como suelo para la construcción de vivienda protegida, a petición de su propietario ante el municipio correspondiente, las parcelas de suelos urbanizados en las que habiéndose sobrepasado el plazo legal para edificar no se haya materializado en forma de edificación la reserva para viviendas sujetas a algún tipo de vivienda protegida prevista en el artículo 24.3 de esta ley.

La solicitud de descalificación del suelo se someterá a informe de la consejería competente en materia de vivienda quien, previa acreditación de ausencia de demandantes de vivienda en dicho municipio, inscritos en el registro administrativo correspondiente, podrá autorizar la misma.

Es condición para dicha descalificación, el que el promotor ingrese, con destino en el patrimonio público de suelo del municipio, el mayor valor del solar descalificado respecto al que le correspondería de mantener el régimen de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, tasado por el municipio del mismo modo que en los procesos de monetización de aprovechamiento. El propietario deberá comprometerse a solicitar licencia urbanística de obras en el plazo máximo de doce meses desde que, en su caso, se estime su solicitud.

La descalificación deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad correspondiente, así como en el Catastro y demás registros públicos.

El incumplimiento de solicitar licencia urbanística, así como el de edificar en el plazo establecido en esta, comportará infracción urbanística grave en los términos establecidos en la letra d) del artículo 183.2 de esta ley.

Cincuenta y seis. Se añade una nueva Disposición adicional séptima al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con la siguiente redacción:

Disposición adicional séptima. Viviendas en núcleos rurales tradicionales no irregulares.

1. Previa obtención de calificación urbanística, podrán concederse licencias para viviendas en suelo rústico incluido en los ámbitos de núcleos rurales tradicionales no irregulares definidos en el apartado 17 de la Disposición preliminar de esta ley, así delimitados y ordenados bien por el planeamiento general municipal, bien por planes especiales, en las condiciones que se determinen por éstos. En cualquier caso, el planeamiento habrá de preservar la idiosincrasia y los caracteres típicos originarios de dicho núcleo, incluyendo ordenanzas específicas de la edificación que regulen sus aspectos constructivos, estéticos y paisajísticos con prohibición de cualquier uso no acorde con su carácter rural.

2. Las nuevas viviendas en estos núcleos no podrán superar el número de las previamente existentes, entendiéndose por éstas las que, tomando como referencia los datos del catastro y de otros registros públicos, recoja y ordene el planeamiento tanto a efectos de su conservación como, en su caso, de su rehabilitación. Las parcelas vinculadas a las edificaciones del núcleo, una vez configuradas como tales, no podrán ser objeto de ningún acto adicional de

parcelación o segregación, debiendo constar en la inscripción que se practique la vinculación de superficie total de la parcela a la construcción, expresando las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas tanto por la calificación como por la correspondiente licencia urbanística.

3. No podrán autorizarse nuevas viviendas en parcelas donde existan edificaciones con uso residencial. No obstante, una edificación con uso residencial podrá englobar dos unidades de vivienda por parcela cuando entre sus titulares exista una relación de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad.

4. Tanto las obras correspondientes a elementos complementarios, tales como desmontes, taludes y vallados, como las propias de dotaciones de servicios y el acceso a las viviendas deben ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida a las infraestructuras existentes, sin alterar los valores que han motivado la protección o preservación del suelo rústico y respetando las normas de protección de dicho suelo.

5. En estas nuevas viviendas, a pesar de ubicarse en suelo rústico, no será exigible acreditar la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población ni siendo exigible superficie mínima aplicable a los usos en suelo rústico.

Cincuenta y siete. Se añade una Disposición adicional octava al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con la siguiente redacción:

Disposición adicional octava. Regularización de los polígonos ganaderos existentes.

1. Los polígonos ganaderos existentes a la entrada en vigor de la presente ley, promovidos dentro de las obras reguladas en el Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y demás normativa complementaria, y también aquellos otros de titularidad pública, podrán ordenarse urbanísticamente mediante el planeamiento general o un plan especial que, a fin de su regularización, deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- a) Su delimitación se realizará en atención a los planes de construcción, demás proyectos y documentos técnicos en su día formulados y a la realidad actualmente existente.
- b) Podrá mantenerse la original clasificación de suelo rústico de los terrenos que conforman el ámbito del polígono.
- c) Se mantendrá como uso principal el ganadero sin perjuicio de posibilitar otros usos compatibles con el mismo y vinculados a su original destino agropecuario.
- d) Regulará las características de las edificaciones del ámbito mediante ordenanzas específicas que regulen sus aspectos constructivos, estéticos y paisajísticos con prohibición de cualquier uso no acorde con los establecidos en la letra anterior y, en cualquier caso, con su carácter rural.
- e) Se dotará de un sistema de abastecimiento de agua y de electricidad que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación.

- f) Dispondrá de un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

- g) Establecerá el régimen de parcelación en su ámbito, siendo la parcela mínima la existente en el momento de la aprobación del plan especial en los casos de parcelas que cuenten ya con edificación.

2. Las edificaciones existentes en el ámbito del polígono deberán regularizarse de conformidad con las determinaciones del plan especial en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de éste, pasando, en otro caso, a la situación de fuera de ordenación total.

Cincuenta y ocho. Se añade una nueva Disposición adicional novena al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con la siguiente redacción:

Disposición adicional novena. Contenido de la memoria de viabilidad económica.

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

- a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado

y acreditado por una sociedad de tasación homologada o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

Cincuenta y nueve. Se añade una Disposición adicional décima al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con la siguiente redacción:

Disposición adicional décima. Complejos inmobiliarios urbanísticos.

1. Además de los complejos inmobiliarios privados regulados en la legislación estatal, una o varias fincas podrán constituirse en complejos inmobiliarios urbanísticos cuando superficies superpuestas en la rasante, el subsuelo o el vuelo se destinen a la edificación o uso privado y al dominio público, en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, con las limitaciones y servidumbres que puedan proceder para la protección de dicho dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones, como por suelos no edificados, integrantes o no del dominio público, previa la desafectación si procediera.

2. La constitución de un complejo inmobiliario urbanístico, que podrá tener lugar a través del proyecto de reparcelación en su caso, deberá cumplir los requisitos mínimos siguientes:

a) Que se trate de usos compatibles socialmente, debiendo los usos privados respetar el interés general que representan los usos de dominio público.

b) Que se trate de usos compatibles funcionalmente, cumpliéndose que las instalaciones técnicas y estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta.

c) Que, para el caso de la constitución de un complejo inmobiliario urbanístico a partir de un suelo ya calificado como uso dotacional público, se conformará una actuación de dotación que deberá satisfacer las cargas y deberes legales que comporta la incorporación de los usos privativos, determinándose los estándares correspondientes al suelo dotacional y al porcentaje público de plusvalías en función del aprovechamiento derivado del uso lucrativo privado atribuido.

d) Cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito del complejo, se podrán sustituir éstas por la entrega de una superficie edificada integrada en el seno del mismo de valor equivalente al valor legal del suelo sustituido o del aprovechamiento adicional atribuido. Excepcionalmente, en el caso de que tampoco fuera posible materializar el deber de cesión en los términos referidos en el párrafo anterior, éste podrá sustituirse motivadamente, y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la entrega de su equivalente económico en los términos del apartado 1.3 del artículo 69.1 de esta ley.

Sesenta. Se modifica el apartado primero de la Disposición final tercera del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que queda con la siguiente redacción:

Disposición final tercera. Habilitación reglamentaria.

1. Se habilita al Consejo de Gobierno, para reglamentariamente, cuando los cambios que pudieran producirse en la sociedad de la Comunidad Autónoma, exijan la adaptación a las nuevas realidades de la previsión contenida en esta ley, modificar:

a) El número de habitantes con arreglo al cual se calcula la densidad poblacional.

b) El número de habitantes y porcentajes que sirven para determinar la reserva de suelo destinado a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

Artículo dos. Modificación de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha.

Se modifica el artículo 17 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 17. Implantación en suelo rústico.

1. Cuando el proyecto prevea su implantación en suelo rústico, la declaración como prioritario del mismo implica la obtención de la calificación urbanística prevista en la normativa de ordenación territorial y urbanística, así como, en su caso, la autorización para excepcionar los parámetros de ocupación máxima y parcela mínima previstos en la Instrucción Técnica de Planeamiento.

A la actuación propuesta se le aplicará el resto del régimen del suelo rústico a todos los efectos incluido el devengo del canon que, en su caso, proceda por la obtención de la calificación urbanística.

2. Cuando el proyecto se articule mediante una actuación urbanizadora que pretenda la reclasificación de suelo rústico, su declaración como prioritario conllevará la aprobación de la consulta previa prevista en el artículo 54.2 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.

Disposición transitoria primera. Régimen transitorio.

Sin perjuicio de las especialidades reguladas en las disposiciones transitorias siguientes, los procedimientos determinados en esta ley se aplicarán a todos los instrumentos cuya tramitación se inicie a partir del día de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria segunda. Participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

El régimen de participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística en la presente ley será de aplicación a aquellas actuaciones urbanizadoras cuyos programas, a su entrada en vigor, aún no hayan sido aprobados y adjudicados.

Disposición transitoria tercera. Modificaciones de Programas de Actuación Urbanizadora.

El régimen de modificaciones de programas de actuación urbanizadora será aplicable a todos aquellos que, a su entrada en vigor, estén inscritos en el registro administrativo de programas de actuación urbanizadora y hayan sobrepasado un tercio de su plazo de ejecución.

Disposición transitoria cuarta. Reserva de suelo destinado a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

El régimen de los suelos con reserva para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública establecido en la presente ley será de aplicación a aquellos ámbitos de actuación urbanizadora respecto de los cuales, a su entrada en vigor, no se haya abierto período para la formulación de alternativas técnicas.

Disposición transitoria quinta. Actuaciones en suelo rústico.

Las determinaciones relativas al régimen del suelo rústico contenidas en la presente ley serán de aplicación a aquellas actuaciones que, a su entrada en vigor, no hayan sido sometidas a información pública.

Disposición transitoria sexta. Régimen del suelo de núcleos tradicionales rurales no irregulares.

A los núcleos tradicionales rurales no irregulares se les aplicará el régimen urbanístico del suelo rústico hasta la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento que los regulen conforme a las determinaciones de la presente ley.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. 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.

Disposición final segunda. Desarrollo reglamentario.

Se autoriza al Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para dictar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente ley.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Toledo, 12 de febrero de 2021

El Presidente
EMILIANO GARCÍA-PAGE SÁNCHEZ