

LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. La presente Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja tiene su origen en la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que dejó sentado el alcance y los límites de la competencia sobre el «urbanismo», atribuida por el artículo 148.1.3 de la Constitución a todas las Comunidades Autónomas. Como consecuencia de la doctrina constitucional sobre la supletoriedad del Derecho estatal y de los escasos títulos competenciales que permiten al legislador estatal incidir en esta materia, la referida Sentencia ha declarado inconstitucionales una buena parte de los preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se regía el urbanismo en esta Comunidad Autónoma. El vacío normativo que se iba a producir por no disponer al tiempo de dictarse la Sentencia de legislación urbanística propia, ha sido evitado por el propio Tribunal Constitucional al ordenar la inconstitucionalidad y subsiguiente nulidad de la disposición derogatoria única del Texto Refundido de 1992, y consecuentemente la vigencia renacida del Texto Refundido de 1976, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, así como de los Reales Decretos-Leyes 3/1980 de 14 de marzo, sobre promoción del suelo y agilización de la gestión urbanística y el Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana. Éstas son, pues, las normas actualmente vigentes en la Comunidad Autónoma, a las que se deben añadir algunos preceptos de la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios profesionales, y los no declarados inconstitucionales del Texto Refundido de 1992.

Dentro de las coordenadas que definen la situación de que dimana esta Ley hay que tener presente asimismo la reciente publicación en el BOE de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Dicha Ley regula entre otras cosas la clasificación y el régimen del suelo, cuyos rasgos básicos debe definir el Estado para garantizar la igualdad de los españoles en el ejercicio de las facultades relativas al derecho de propiedad, así como los deberes que le son inherentes, en los términos definidos por el Tribunal Constitucional en la Sentencia 61/1997, y de acuerdo con el artículo 149.1.1 de la CE. Regula asimismo la citada Ley otras materias como las valoraciones del suelo, las expropiaciones, y los supuestos indemnizatorios, dando cumplimiento en definitiva al deslinde competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas.

En materia de urbanismo la STC 61/1997 desencadena, por tanto, un proceso de intenso protagonismo legislativo de las Comunidades Autónomas. No -claro es- porque se les otorguen más competencias de las que tienen atribuidas en sus Estatutos, sino por razón de que dichas competencias legislativas han de ser efectivamente asumidas por las Comunidades sin que puedan cobijarse en el recurso a la legislación estatal con carácter supletorio.

La Ley pretende resolver la situación de complejidad normativa, codificando y armonizando, dentro del aclarado marco competencial, el conjunto de preceptos reguladores del urbanismo. Para ello se desarrolla la legislación básica estatal; sin embargo, quedan fuera de esta Ley las materias de competencia exclusiva del Estado (valoraciones, régimen jurídico, Registro de la Propiedad...), sin perjuicio de que se haga puntual referencia a ellas, en virtud de la notable relación que existe entre las disciplinas urbanísticas.

La Rioja, como se ha dicho, no dispone de legislación urbanística propia, ni de un texto con pretensión de globalidad, ni siquiera de una normativa parcial o fragmentaria que regule las cuestiones más relevantes, como sucede en otras Comunidades Autónomas. El mismo proceso de indefinición competencial en que ha estado sumido el Derecho urbanístico español prácticamente desde la Constitución y hasta la referida STC tampoco ha alentado a la Comunidad Autónoma a diseñar una política legislativa propia, que en un momento posterior pudiera entrar en contradicción con la normativa estatal. En estas condiciones la STC 61/1997 ha servido de acicate a la Comunidad Autónoma para encarar de forma decidida la elaboración de una normativa propia en materia urbanística.

Es evidente que el Texto Refundido de 1976 y restantes normas citadas sólo han podido servir como solución transitoria. Se trata de una norma preconstitucional que tanto en sus aspectos organizativos o competenciales como en su propio contenido sustantivo estaba en todo caso necesitada de una profunda revisión y puesta al día, sin mengua de la bondad de sus conceptos básicos.

Por ello, el Gobierno de La Rioja, desde la publicación de la STC 61/1997, tuvo presente la necesidad de acometer la elaboración de un texto legal que diera cumplida respuesta a los problemas urbanísticos de la región. No pareció conveniente la adopción de una legislación provisional que paliara la incertidumbre generada a raíz de la STC 61/1997, entre otras razones para evitar en el futuro la acumulación de situaciones transitorias que a la postre harían más compleja la situación urbanística de la región. Se estimó, por el contrario, que el camino correcto era la elaboración de una Ley urbanística en el más breve plazo posible.

Por otra parte, la Comunidad Autónoma cuenta con instrumentos de ordenación territorial en aplicación desde hace una década, cuya articulación con la política urbanística es a todas luces necesaria. La imbricación de ambas materias -ordenación del territorio y urbanismo-, la regulación de los usos en el suelo no urbanizable de capital importancia en la región, así como la ocasión deparada por la necesidad de dictar una Ley urbanística, han aconsejado acometer al mismo tiempo y en un mismo texto legal la regulación de los instrumentos de ordenación territorial, estableciendo así el marco legal de la política territorial cuya definición corresponde a la Comunidad Autónoma.

Ejercidas, en suma, por el Estado sus competencias, y habiendo definido sobre todo el régimen básico de la propiedad del suelo, procede que la Comunidad Autónoma, sobre estos principios firmes, aborde la regulación de los distintos instrumentos y técnicas de planificación, gestión, disciplina, etc.,

que tradicionalmente en nuestro Derecho componen la materia “urbanismo”. Es evidente que las competencias estatales sobre clasificación y régimen básico del suelo condicionan de manera notoria la legislación urbanística, y aunque no se pueda hablar en rigor de una relación bases-desarrollo (tal como ha afirmado el TC en la Sentencia referida), desde el punto de vista de la técnica legislativa no se puede negar que las competencias del Estado en estos temas imponen límites evidentes que el legislador autonómico no puede soslayar. De este modo, se ha considerado asimismo precipitado proceder a la elaboración de una Ley urbanística sin el sólido respaldo de la legislación estatal. Producida ésta, como se ha dicho, la Comunidad Autónoma debe abordar con resolución y hasta urgencia la tarea de asentar y dar fijeza al Derecho urbanístico de la región.

2. La situación descrita en el punto anterior en la que se encuadra el texto legal condiciona, como no podía ser de otra manera, los rasgos básicos del mismo. Ante todo, no se pretende en absoluto una creación ex novo de conceptos, técnicas o instrumentos urbanísticos, sino que muy al contrario la Ley se atiene a los principios y a los instrumentos conceptuales que dimanarían de la Ley del Suelo de 1956, y se plasman sucesivamente en los Textos Refundidos de 1976 y 1992. Cualquier otra orientación iría en detrimento de la seguridad jurídica, que es un objetivo primordial de la Ley. Por esto mismo, luce en ella un afán de codificación y síntesis del Derecho urbanístico. Debe tenerse en cuenta a este respecto que la complejidad del deslinde competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas aboca a una dispersión normativa que dificulta la aplicación de esta ya de por sí compleja legislación. A esta razón obedece por ejemplo la cita o remisión a preceptos de la normativa estatal.

Por otra parte, la Ley procura simplificar y aligerar las técnicas urbanísticas, teniendo sobre todo en cuenta las características de los asentamientos de población en la región.

Salvo la capital, Logroño, ningún núcleo de población rebasa los veinte mil habitantes, y la inmensa mayoría se encuentran claramente por debajo de esa cifra.

El mantenimiento de los principios del Derecho urbanístico español no ha impedido incorporar algunas innovaciones, ya contrastadas, de la legislación autonómica dictada desde comienzos de los años 1980, y en particular de aquellas Comunidades Autónomas próximas o con rasgos similares a La Rioja. En último término, el marco legal no es un instrumento neutro, está orientado -qué duda cabe- a la obtención de ciertos objetivos o finalidades. Entre ellas preocupan especialmente al legislador la protección del patrimonio histórico riojano, el medio ambiente y, no en último lugar, la preservación de los terrenos agrícolas que constituyen sólido cimiento de la economía regional. Todo ello encuentra su cauce adecuado en el articulado de la Ley, en particular en los apartados relativos a la planificación y al suelo no urbanizable.

3. Las observaciones anteriores no reflejarían en su totalidad el contenido de la Ley si no hiciéramos alusión a otro rasgo muy característico, en el que se ha puesto especial empeño: la adaptación a las singularidades de la región. Este déficit de adaptación a la realidad regional constituía, por razones en

parte inevitables, uno de los flancos débiles de la legislación estatal, y era por tanto el aspecto en el que la Comunidad Autónoma sentía la necesidad de una regulación más precisa y ajustada a sus características.

Debe tenerse en cuenta que La Rioja presenta, desde el punto de vista de los asentamientos de población, singularidades que a la fuerza condicionan la legislación urbanística y su aplicación. De los 174 Municipios de la región sólo uno, la capital -Logroño-, supera los veinticinco mil habitantes -123.841, según datos del Censo de 1996-; cinco Municipios se sitúan entre los cinco mil y los quince mil habitantes (a los que hay que añadir Calahorra que supera dicha cifra: 18.926); veinte Municipios se sitúan entre los mil y los cinco mil habitantes; y por último, los restantes 147 Municipios no superan los mil habitantes.

De los datos expuestos se deduce la dificultad que, en esta región, ha tenido la aplicabilidad de las disposiciones estatales en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La Legislación Autonómica que se propone, parte de la idea de superar todas las dificultades anteriores creando una legislación adaptada a las diversas peculiaridades regionales con el único fin de lograr una norma de efectiva aplicación en toda la Comunidad Autónoma de La Rioja.

La Ley hace, por tanto, un especial esfuerzo a la hora de ajustar sus disposiciones a las características de los distintos Municipios. En esta línea se crean dos tipos de instrumentos de planeamiento municipal: el Plan General Municipal y el Plan de Ordenación de Suelo Urbano, con el fin de que cada municipio pueda optar, en función de su propia idiosincrasia, por el más acorde a sus expectativas de futuro. Asimismo, se establece una división de los municipios en función del número de habitantes, lo que permite acomodar diferentes cuestiones reguladas por la Ley a las necesidades reales del término municipal en concreto.

La Ley se estructura en ocho Títulos, además del Preliminar, cinco Disposiciones Adicionales y seis Transitorias, junto con la Derogatoria y dos Disposiciones Finales.

4. En el Título preliminar, que sintetiza importantes aspectos del contenido de la Ley, se ha buscado un equilibrio entre las competencias autonómicas y municipales, por un lado, y entre el ámbito de lo público y lo privado, por otro, disponiendo en la misma línea del legislador estatal el respeto a la iniciativa de los propietarios y demás interesados en el proceso de transformación del suelo y gestión urbanística.
5. El Título I está dedicado a la clasificación y régimen del suelo, debiendo destacarse, en cuanto a la primera, la plena concordancia con la legislación estatal a la que anteriormente se ha hecho referencia. Dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías, consolidado y no consolidado, comprendiendo esta última los terrenos remitidos por el planeamiento a procesos integrales de urbanización o edificación. Dentro del suelo no urbanizable se distinguen, a su vez, dos categorías, el genérico y el de especial protección, entendiéndose por el primero los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada en

el plan, deban excluirse del proceso urbanizador, previa la debida justificación. En cuanto al suelo urbanizable se distingue a su vez entre el delimitado, que incluye los sectores previstos por el plan para garantizar un desarrollo urbano racional, y el no delimitado.

Por lo que se refiere al suelo urbano y urbanizable, y dentro de los márgenes de la legislación estatal, se ha procurado ajustar las cesiones de dotaciones y de aprovechamiento a las características de los Municipios de la región, en la línea ya indicada. Del máximo exigible a los Municipios mayores de veinticinco mil habitantes (10% de cesión de aprovechamiento en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, y el 25% de la superficie del sector con destino a dotaciones), se desciende a los Municipios con población situada entre mil y veinticinco mil habitantes, en que la cesión para dotaciones se reduce al 15% de la superficie del sector y la cesión de aprovechamiento de suelo urbanizable a la Administración actuante se sitúa en el 10% con posibilidad de reducción hasta el 5%, a petición de los Ayuntamientos y previa autorización de la Comunidad Autónoma. En este tema la Ley ha querido cohonestar la flexibilidad y adaptación a la realidad municipal, sin mengua del establecimiento de un criterio uniforme asegurado por la intervención en todo caso de la Administración Autonómica. Por último, en los Municipios con población inferior a mil habitantes la cesión para dotaciones alcanza el 10% de la superficie del sector, y la cesión de aprovechamiento en suelo urbanizable se fija sin excepciones en el 5%. Tanto en esta categoría de Municipios como en la anterior, por tanto, hasta el entorno de los veinticinco mil habitantes, se ha desechado la posibilidad de exigir cesión de aprovechamiento en el suelo urbano no consolidado.

En cuanto al suelo no urbanizable, la Ley regula con precisión el régimen de su uso, distinguiendo las actividades permitidas, autorizables y prohibidas en esta clase de suelo, otorgando a los Ayuntamientos con Plan General competencia para autorizar ciertos usos.

6. El Título II regula los instrumentos de ordenación del territorio. En este punto la Ley se ha limitado, fundamentalmente, a establecer el marco legal de los instrumentos de ordenación territorial vigentes desde el 30 de junio de 1988. Se trata de las Normas Urbanísticas Regionales, que como su propio nombre indica tienen un contenido urbanístico bastante preciso, dando orientaciones para el planeamiento municipal, complementándolo en su caso, y regulando de manera especial los usos de suelo no urbanizable para los Municipios que cuenten sólo con Plan de Ordenación de Suelo Urbano; y del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural, aplicable a la protección del medio físico, cuyas determinaciones se impondrán al planeamiento municipal si son más restrictivas y por tanto más protectoras. Se recogen finalmente las Directrices de Ordenación Territorial, de reciente elaboración, que definen el modelo y orientan la política territorial de la Comunidad Autónoma. Por último se incluyen asimismo los Proyectos de Interés Supramunicipal, cuyo objeto son infraestructuras o dotaciones cuyo interés o trascendencia sea supramunicipal.
7. El Título III regula las actuaciones de interés regional que permitirán a la Comunidad Autónoma desarrollar actuaciones industriales, residenciales, terciarias, etc., que excedan de las posibilidades

ordinarias de actuación de las Corporaciones locales. En estos casos la iniciativa de la actuación será en todo caso pública, lo cual no empece para que en una fase posterior la gestión se lleve a cabo en forma privada por los mecanismos ordinarios previstos en la Ley.

8. El Título IV está dedicado a la regulación de los instrumentos de planificación urbanística. Siguiendo una vez más el criterio de adaptación a la realidad regional, se distinguen dos tipos de planes municipales: el Plan General Municipal, obligatorio para los Municipios que cuenten con más de mil habitantes, y el Plan de Ordenación de Suelo Urbano, para los de menos de mil habitantes. El primero, pensado para los Municipios con expectativas de crecimiento urbano, ha de contener unas determinaciones generales, y otras específicas para cada una de las clases y categorías de suelo. Por el contrario, el Plan de Ordenación de Suelo Urbano se limita a la regulación detallada de los usos en este tipo de suelo, si bien podrá establecer zonas para la edificación colindante con el suelo urbano y delimitar con una serie de cautelas ciertas áreas con fines agrícolas, industriales o ganaderos. Por el contrario, en el suelo no urbanizable será de aplicación, en estos casos, las Normas Urbanísticas Regionales a las que hemos hecho mención anteriormente.

En cuanto al planeamiento de desarrollo municipal, la Ley mantiene los criterios habituales en el Derecho urbanístico español de distinción entre los Planes parciales y especiales, haciendo especial énfasis en los Planes de iniciativa particular, cuya presentación por los propietarios afectados expresamente se reconoce.

Se ha procurado también simplificar y reducir los plazos en la medida posible, y en cuanto a la aprobación del planeamiento se ha seguido el criterio de que la aprobación o tutela autonómica ha de limitarse a un control de legalidad. Por lo demás se utiliza nuevamente la distinción entre Municipios mayores y menores de veinticinco mil habitantes a los efectos de la aprobación tanto del planeamiento municipal como del de desarrollo. Así, la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo en los mayores de veinticinco mil habitantes corresponde al Ayuntamiento. En todos estos procedimientos tiene una presencia relevante la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

9. El Título V trata de la ejecución del planeamiento, o gestión urbanística, combinando instrumentos tradicionales de nuestro Derecho y ciertas innovaciones introducidas en los últimos años en la legislación autonómica. Parte la Ley del principio de que la ejecución debe realizarse mediante unidades de ejecución, tanto en suelo urbanizable como en suelo urbano no consolidado, procediendo en otro caso la actuación individualizada.

El desarrollo de las unidades de ejecución se realizará mediante los sistemas consagrados en el Derecho urbanístico español (compensación, cooperación y expropiación), si bien se ha añadido la concesión de obra urbanizadora. En cuanto a la elección del sistema de actuación, la Ley recupera la preferencia a favor del sistema de compensación, que parece lo más acorde con una regulación en la que el propietario y su iniciativa se sitúan en el centro de la actividad urbanística, si bien, por razones de urgencia o necesidad o para la construcción de viviendas de protección pública, la Administración

actuante puede decantarse inicialmente por cualquiera de los otros sistemas. La Ley introduce, en el marco de los criterios ya dichos sobre la elección del sistema de actuación, el sistema de concesión de obra urbanizadora, por el cual un concesionario asume la realización de las obras de urbanización así como la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios.

En este mismo Título se regulan también los Convenios Urbanísticos, si bien por su contenido en algunos casos puede exceder de lo que propiamente se entiende por gestión urbanística. Mediante los Convenios se pretende agilizar y flexibilizar la gestión urbanística, acortando sobre todo plazos de tramitación, y si bien su aplicación puede extenderse a todo tipo de suelo, debe encontrar en el urbanizable no delimitado su campo natural de aplicación. No existe por lo tanto otro límite al Convenio que el incumplimiento de normas imperativas legales o reglamentarias, o la planificación urbanística y territorial.

Dentro de la obtención de terrenos dotacionales la Ley regula la ocupación directa, introducida en nuestro Derecho por la Ley de Valoraciones de 1990, y que ha demostrado ser un eficaz instrumento de gestión, combinando la facilidad en la obtención de terrenos dotacionales y las garantías para el particular, a través del reconocimiento de su derecho en una unidad de ejecución excedentaria; se admite incluso que en el suelo urbano consolidado pueda utilizarse la ocupación directa previa valoración pericial de los terrenos y de los aprovechamientos que les correspondan.

10. El Título VI regula la intervención en el mercado del suelo, en la que se incluye la creación de los Patrimonios Municipales de Suelo, con carácter potestativo por entender que muchos de los Municipios que dispongan de planeamiento municipal no necesitarán constituir este tipo de Patrimonio. También se prevé la creación de un Patrimonio Regional del Suelo, vinculado naturalmente a las Zonas de Interés Regional reguladas en el Título III.

Para los Municipios con población superior a veinticinco mil habitantes se prevé también el posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto con la finalidad de facilitar la gestión urbanística y en general, intervenir en el mercado inmobiliario.

11. El Título VII regula la edificación y uso del suelo, debiendo destacarse el establecimiento de un procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas, así como la exigencia de creación de un Registro de Solares, con la consiguiente venta forzosa, para los Municipios con población superior a veinticinco mil habitantes.
12. El Título VIII regula la disciplina urbanística, con un Capítulo referido a la protección de la legalidad urbanística y otro sobre infracciones urbanísticas. En cuanto a éstas, se han tipificado en tres grandes grupos: muy graves, graves y leves, previendo la subrogación autonómica para el caso de inactividad municipal en el caso de las graves y muy graves. En este caso el importe de la multa corresponderá a la Comunidad Autónoma.

13. De las Disposiciones Adicionales y Transitorias debe destacarse la creación de un Servicio de inspección urbanística en la Consejería competente en la materia para el control de las infracciones urbanísticas graves y muy graves; asimismo, se exige la adaptación del planeamiento a los términos de esta Ley, aplicando mientras tanto unos criterios de equivalencia entre las distintas clases de suelo, que facilite la ejecución de los Planes. Una vez más se singulariza la situación de los Municipios con población superior a veinticinco mil habitantes, exigiéndoles la delimitación de su suelo urbano no consolidado. Por último, la Transitoria Sexta prevé los Planes Especiales de Regularización Urbanística, cuya finalidad es legalizar ocupaciones de suelo desarrolladas al margen de la legalidad que sean susceptibles de ajustarse a ésta, y contando con la colaboración de los particulares afectados, que deben instar a la Administración la tramitación del expediente de regularización.

14. El texto se completa con una Disposición Derogatoria y dos Finales, debiendo destacarse la remisión a los Reglamentos de Planeamiento Urbanístico, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística y Edificación Forzosa, mientras no se apruebe el Reglamento de ejecución de esta Ley.

En consecuencia, esta Ley se dicta de acuerdo con el artículo 8.1.8) del Estatuto de Autonomía de La Rioja, que atribuye competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo.

TÍTULO PRELIMINAR. OBJETO Y FINALIDADES DE LA LEY

Artículo 1. Objeto.

1. Esta Ley tiene por objeto regular los instrumentos de ordenación territorial y la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de La Rioja, de acuerdo con las aspiraciones y necesidades sociales.
2. La actividad administrativa en materia de ordenación del territorio se ejercerá a través de los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley.
3. La actividad administrativa en materia de urbanismo comprende los siguientes aspectos:
 - a) La ordenación urbanística de los municipios a través del planeamiento.
 - b) La delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo por razón de la función social de éste, en el ámbito competencial.
 - c) La ejecución y la gestión del planeamiento.
 - d) La intervención en el mercado del suelo.
 - e) La intervención en la edificación y uso del suelo.
 - f) La protección de la legalidad urbanística.
 - g) Régimen de infracciones y sanciones.

Artículo 2. Finalidades.

La actividad urbanística tiene por finalidad garantizar, en los términos constitucionales, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, y la conservación y protección del patrimonio cultural de La Rioja.

Artículo 3. Función pública e iniciativa privada.

La dirección de la actividad urbanística constituye una función pública que los órganos competentes llevarán a cabo, sin perjuicio de respetar la iniciativa de propietarios y demás interesados.

Artículo 4. Competencia urbanística.

Con carácter general, la dirección de la actividad urbanística corresponde a la Comunidad Autónoma y a los municipios en la esfera de sus respectivas competencias y en los términos previstos en esta Ley.

En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, las administraciones urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados, y de los particulares.

Artículo 5. Organización.

1. Son órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma La Rioja:
 - a) El Consejo de Gobierno.
 - b) La consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
 - c) La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
 - d) La Dirección General o direcciones generales a las que se atribuyan competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
2. Los órganos urbanísticos del Gobierno de La Rioja podrán delegar el ejercicio de sus competencias o encomendar la gestión, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo común.
3. Las competencias urbanísticas atribuidas a la Comunidad Autónoma sin indicar el órgano competente para ejercerlas, corresponderán al titular de la Consejería que tenga atribuidas las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo

TÍTULO I. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO I . DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6. Clasificación del suelo.

El planeamiento municipal clasificará el suelo en todas o algunas de las siguientes clases: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Artículo 7. Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento.

1. En los municipios que carezcan de planeamiento municipal el suelo que no tenga la condición de urbano, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 8, tendrá la consideración de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley.

2. En los municipios que carezcan de planeamiento municipal no existirá suelo urbanizable, en ninguna de sus categorías.

CAPÍTULO II. SUELO URBANO

Artículo 8. Suelo urbano.

1. Tendrán la condición de suelo urbano:

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado desde la malla urbana, servicios de abastecimiento de agua y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de ejecución, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

- b) Los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos tercios de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el planeamiento municipal establezca en los Municipios con población superior a 25.000 habitantes, o el 50% de dichos espacios en el resto de los Municipios.

- c) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

2. Reglamentariamente se establecerán los requisitos mínimos que han de reunir los servicios urbanísticos a que se refiere el apartado a) para que puedan considerarse suficientes en relación con la ordenación prevista.

Artículo 9. Categorías de suelo urbano.

Se establecen las siguientes categorías de suelo urbano: consolidado y no consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado los terrenos a los que el planeamiento municipal reconozca este carácter por no resultar necesario el desarrollo de las actuaciones a que se refiere el punto siguiente. Estos terrenos podrán estar sometidos a procesos de renovación o reforma interior.

2. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos clasificados como urbanos por el planeamiento municipal que estén remitidos a procesos integrales de urbanización y/o edificación.

Artículo 10. Solar.

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan

los siguientes requisitos:

1. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, y si este no existiere o no las concretase, las establecidas en el artículo 8.1.a).
2. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiese planeamiento.
3. Que cuando fuese preciso, se haya realizado el reparto de cargas de la urbanización.

Artículo 11. Derechos y deberes en suelo urbano.

1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, y de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento.

Los terrenos estarán sujetos a la limitación de no poder ser edificados hasta que merezcan la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías reglamentariamente establecidas.

2. Los propietarios de suelo urbano consolidado deberán:
 - a) Completar, a su costa, la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
 - b) Ceder los terrenos que queden fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento siempre que no superen el 10% de la superficie total de la finca.
3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado deberán:
 - a) Ceder, obligatoria y gratuitamente a la Administración, el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
 - b) Ceder, obligatoria y gratuitamente a la Administración, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento municipal, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.
 - c) En los municipios con población superior a 25.000 habitantes, deberán ceder, obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado.

- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos fijados por el planeamiento.
 - f) Solicitar licencia de edificación y edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento.
4. El cumplimiento de los deberes previstos en el número anterior es condición para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en esta ley.

CAPÍTULO III. SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 12. Suelo no urbanizable.

Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren algunas de las circunstancias siguientes:

1. Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. Que el Plan General considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.
3. Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos, bien sea por los costes desproporcionados que exigiría el establecimiento de éstos, bien sea para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.
4. Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada en el Plan General, deban ser excluidos del proceso de urbanización, siempre que se justifique debidamente su exclusión.

Artículo 13. Categorías de suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable se distinguirán las siguientes categorías: suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

1. Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos clasificados por el Plan

General a que hace referencia el artículo 12, puntos 1, 2 y 3.

2. Tendrán la consideración de suelo no urbanizable genérico los terrenos clasificados como suelo no urbanizable por el Plan General y que no estén incluidos en el apartado anterior.

Artículo 14. Delimitación de áreas específicas en suelo no urbanizable genérico.

En suelo no urbanizable genérico se podrán establecer, en su caso, áreas con alguna de las siguientes finalidades:

1. La realización de obras o infraestructuras o al establecimiento de servicios públicos que en ejecución de instrumentos de ordenación territorial o de la planificación estatal o autonómica, deban ubicarse en el suelo no urbanizable en las que se limite cualquier uso o aprovechamiento constructivo aislado.
2. En municipios menores de 1.000 habitantes y que carezcan de suelo con calificación de uso industrial, áreas para la construcción de pequeños talleres, bodegas y almacenes agrícolas, ganaderos e industriales dentro de un único perímetro específicamente reservado para estas actividades, con las siguientes limitaciones:
 - a) Justificación expresa y suficiente de su conveniencia por la escasa capacidad de gestión municipal o por el carácter esporádico y la escasa demanda de suelo para estas actividades.
 - b) Dimensiones moderadas de la superficie del área reservada.
 - c) Forma y disposición del área reservada que evite la formación de travesías en las carreteras y reserve, al menos, un quinto de su superficie total para dotaciones y zonas públicas libres de edificación.
 - d) Previsiones del proceso de urbanización y reparcelación. En ningún caso se podrá construir en tanto no estén asegurados y en funcionamiento los servicios de saneamiento y depuración imprescindibles.
3. La delimitación de estas áreas seguirá el trámite previsto en el artículo 111, correspondiendo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación definitiva.

Artículo 15. Deberes y derechos en suelo no urbanizable.

1. Los propietarios de suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad, de conformidad con la naturaleza y destino de los mismos.

2. Los propietarios de suelo no urbanizable deberán:

- a) Destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.
- b) Solicitar autorización para la realización de actividades y usos en los casos previstos en esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 16. Actividades y usos en suelo no urbanizable.

Las actividades y usos en suelo no urbanizable son las siguientes:

1. Actividades y usos no constructivos:

- a) Acciones sobre el suelo o el subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como explotaciones mineras, extracciones de gravas y arenas, canteras, dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, apertura de pistas o caminos y abanalamiento.
- b) Acciones sobre el suelo o el subsuelo que no impliquen movimiento de tierras, tales como aprovechamientos agropecuarios, pastoreo, roturación y desecación, vallados con elementos naturales o setos.
- c) Acciones sobre las masas arbóreas, tales como aprovechamiento de leña, aprovechamiento maderero, cortas a hecho, mejora de la masa forestal, otros aprovechamientos forestales, repoblaciones y tratamiento fitosanitario.
- d) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día, acampada prolongada y actividades comerciales ambulantes.
- e) Actividades científicas y divulgativas.

2. Actividades y usos constructivos:

- a) La vivienda en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- b) Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas o de la horticultura de ocio, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.

- c) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo a la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos, piscifactorías e instalaciones apícolas.
 - d) Construcciones o instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal.
 - e) Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - f) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
 - g) Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, tales como escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental, puestos de salvamento y socorrismo, cementerios, y construcciones e instalaciones deportivas y de ocio.
 - h) Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales que deban emplazarse en suelo no urbanizable o que no sean propias del suelo urbano o urbanizable.
 - i) Infraestructuras.
3. Otras actividades y usos.

En caso de actividades y usos no enunciados de forma expresa en los números anteriores, se asimilarán a éstos teniendo en cuenta la compatibilidad de dicho uso o actividad con los objetivos del régimen de protección del espacio en que vayan a asentarse.

Artículo 17. Actividades permitidas, autorizables y prohibidas. Concepto.

1. A los efectos de lo previsto en esta Ley las actividades y usos en suelo no urbanizable podrán ser permitidos, autorizables y prohibidos.
2. Serán usos permitidos aquellos que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo; usos prohibidos los que sean incompatibles y usos autorizables los que puedan ser compatibles en determinadas circunstancias.
3. Los usos y actividades permitidos no precisarán autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, sin perjuicio de que deban ser objeto de autorización por otros

Organismos públicos.

4. Los usos y actividades autorizables precisarán autorización de conformidad con el artículo 19, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros Organismos Públicos.

Artículo 18. Actividades y usos prohibidos.

1. En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas que den lugar a la formación de núcleo de población conforme a la definición contenida en el Plan General, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo por debajo de la unidad mínima de cultivo o en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.
2. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico, salvo aquellas construcciones o instalaciones que tenga previstas el planeamiento expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

Artículo 19. Actividades y usos autorizables.

1. Los Ayuntamientos con Plan General podrán autorizar las siguientes actividades y usos:
 - a) Los contenidos en la letra b) del apartado 2 del artículo 16, incluidas las edificaciones destinadas a guardar aperos de labranza y casillas, y excluidas las viviendas vinculadas a la explotación.
 - b) Los contenidos en las letras c), d) y e) del apartado 2 del artículo 16.
2. La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá autorizar en municipios con Plan General las siguientes actividades y usos:
 - a) Los contenidos en la letra a) del apartado 1 del artículo 16.
 - b) Los contenidos en las letras a), f), g), h), i) del apartado 2 del artículo 16.

En el suelo no urbanizable del resto de municipios será necesaria la autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, para la implantación de cualquier uso o actividad de las relacionadas en la letra a) del apartado 1 del artículo 16 y en el apartado 2 del citado artículo.

En suelo no urbanizable genérico de municipios de menos de 1.000 habitantes, será necesaria la autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para la delimitación de las áreas previstas en el artículo 14.2.

3. La autorización se otorgará a solicitud del interesado, en la que se precisarán los siguientes datos:
 - a) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en planos de situación, quedando constancia de que no contribuye a la formación de núcleo de población.
 - b) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar en aquélla.

La autorización se entenderá estimada por silencio, por el transcurso de tres meses desde la presentación de la solicitud, previa exposición al público por plazo de quince días.

El otorgamiento de la autorización no exime de la licencia municipal que se otorgará, obtenida aquélla, si el proyecto técnico presentado por el solicitante se ajusta a la normativa municipal y al resto de la legislación aplicable.

Artículo 20. Actividades y usos permitidos.

Los propietarios de suelo no urbanizable podrán realizar aquellas actividades y usos no constructivos que de conformidad con la naturaleza de los mismos y la legislación aplicable, ni estén prohibidos, ni sean autorizables.

Artículo 21. Procedimiento especial.

En el caso en que las actividades y usos sean objeto de un plan o proyecto de interés regional, no será de aplicación el procedimiento regulado en el artículo 19.

CAPÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE

Artículo 22. Suelo urbanizable.

Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, conforme a lo establecido en los capítulos anteriores.

Artículo 23. Categorías de suelo urbanizable.

El Plan General podrá establecer las categorías de suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional.
2. Tendrán la consideración de suelo urbanizable no delimitado los terrenos clasificados como suelo urbanizable y no incluidos en el apartado anterior.

Artículo 24. Deberes y derechos en suelo urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado no podrán ser urbanizados hasta que se apruebe el correspondiente plan parcial. Entre tanto, no podrán realizarse en ellos obras o instalaciones salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras y las de carácter provisional, ni podrán destinarse a otros usos o aprovechamientos distintos de los que señale el Plan General.

En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico.

2. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado deberán:
 - a) Ceder los terrenos destinados por el Plan General a sistemas generales de dominio público incluidos en este tipo de suelo o adscritos al mismo.
 - b) Ceder, gratuita y obligatoriamente al Ayuntamiento, los terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios públicos, dotaciones y demás servicios a los que el plan parcial atribuya el carácter de bienes de dominio público.

El porcentaje de terrenos destinados a dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público será como mínimo:

Municipios mayores de 25.000 habitantes: el 25% de la superficie total ordenada, se destinará a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca.

La superficie destinada a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público, no podrá ser en ningún caso inferior al 10% de la superficie total ordenada.

Municipios con población comprendida entre 1.000 y 25.000 habitantes: el 15% de la superficie total ordenada se destinará a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones

públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca.

Municipios menores de 1.000 habitantes: el 10% de la superficie total ordenada se destinará a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca. Su destino podrá ser genérico o podrá estar determinado por el plan parcial.

- c) Ceder, obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento en municipios mayores de 25.000 habitantes, los terrenos necesarios para ubicar el 10% del aprovechamiento medio del sector, ya urbanizados.

En los Municipios con población comprendida entre 1.000 y 25.000 habitantes, dicho porcentaje podrá ser reducido hasta el 5%, previa autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

En los Municipios con población inferior a 1.000 habitantes, el porcentaje de cesión será el 5%.

- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Costear y ejecutar la urbanización en los plazos fijados por el planeamiento.
 - f) Solicitar licencia de edificación y edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento.
3. Los propietarios de suelo urbanizable no delimitado, además de las prescripciones establecidas para suelo urbanizable delimitado, deberán costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión o necesidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el Plan General.

TÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 25. Concepto.

Se entiende por ordenación del territorio, a los efectos de lo previsto en esta Ley, el conjunto de criterios

expresamente formulados a través de normas y planes, que regulen las actuaciones y asentamientos sobre el territorio, con objeto de conseguir una adecuada relación entre territorio, población, actividades, servicios e infraestructuras.

Artículo 26. Clases de instrumentos de ordenación.

Son instrumentos de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja:

- a) Las Directrices de Ordenación Territorial.
- b) Las Normas Urbanísticas Regionales.
- c) El Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.
- d) Los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y otros Planes Especiales Supramunicipales.

Artículo 27. Ejecutividad y desarrollo.

1. Los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta Ley serán ejecutivos desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de La Rioja.
2. Las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación del territorio vincularán al planeamiento local, prevaleciendo en aquellos aspectos que resulten contrarios a dichos instrumentos de ordenación del territorio, y en los términos previstos en los mismos.

CAPÍTULO II. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Artículo 28. Objeto y funciones.

Las Directrices de Ordenación Territorial son el instrumento para la ordenación básica del territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja y tendrán como objetivos fundamentales definir el modelo y orientar la política territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja de acuerdo con las políticas sociales económicas, medioambientales y culturales en vigor.

A tal efecto las Directrices de Ordenación Territorial cumplirán al menos las siguientes funciones:

- a) Formular el conjunto de criterios y normas que orienten y regulen los procesos de asentamiento en el territorio de las distintas actividades económicas y sociales de los agentes, públicos y privados, que operen en dicho ámbito.
- b) Establecer y suministrar las previsiones y los criterios básicos para la formulación de las políti-

cas sectoriales, y para la programación de los recursos de la Administración del Estado que deban aplicarse en el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

- c) Proponer las acciones territoriales que requiera la actuación conjunta con otras Comunidades Autónomas, ofreciendo las bases suficientes para celebrar los convenios o acuerdos de cooperación que resulten necesarios.

Artículo 29. Contenido.

Las Directrices de Ordenación Territorial tendrán el siguiente contenido:

- a) Análisis de las características propias del territorio de la Comunidad y diagnóstico de los problemas existentes en relación con los asentamientos urbanos y productivos, el medio físico y los recursos naturales.
- b) Formulación de los criterios adoptados de acuerdo con los objetivos sociales, culturales, económicos y medioambientales del Gobierno de La Rioja.
- c) Formular los criterios de política sectorial y territorial destinados a orientar o, en su caso, regular las actuaciones públicas y privadas, como marco de referencia para la actuación de los agentes sociales y económicos que operen en el ámbito de la Comunidad Autónoma.
- d) Establecer criterios para la preservación de los recursos naturales y culturales y su compatibilización con el desarrollo económico y urbanístico.
- e) Fijación de los criterios para la localización y ejecución de las infraestructuras y equipamientos de carácter regional.
- f) Establecer criterios de coordinación y compatibilización del planeamiento urbanístico y de la planificación sectorial con incidencia sobre el territorio, formulados por las distintas Administraciones y Organismos públicos que intervengan en el territorio de la Comunidad Autónoma.

Artículo 30. Documentación.

Las Directrices de Ordenación Territorial contendrán los documentos gráficos y escritos que sean necesarios para reflejar los contenidos expuestos en el artículo anterior.

Artículo 31. Elaboración y aprobación.

La formulación y aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial se ajustará al siguiente procedi-

miento:

1. Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acordar la iniciación del procedimiento de elaboración y aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial, que se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja, señalando, al menos, los objetivos y plazos para su elaboración, así como los departamentos de la Administración que deban prestar su colaboración.
2. A partir de la publicación del acuerdo de iniciación en el Boletín Oficial de La Rioja, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo elaborará la documentación de las Directrices. A tal efecto, podrá recabar de las Administraciones públicas, instituciones y entidades que se estime conveniente, datos e informes sobre las materias de su competencia o interés.
3. Las Directrices de Ordenación del Territorio serán sometidas a información pública por un plazo no inferior a dos meses, durante los cuales se dará audiencia a las Entidades Locales, Federaciones de Municipios y demás Administraciones públicas.
4. La aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial corresponde al Consejo de Gobierno de La Rioja.

Artículo 32. Revisión y modificación.

Las Directrices de Ordenación Territorial tendrán vigencia indefinida, salvo que aparezcan circunstancias no contempladas en ellas que exijan su revisión.

La revisión y la modificación de las Directrices de Ordenación Territorial se someterán al procedimiento establecido para su aprobación.

CAPÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES

Artículo 33. Objeto.

Las Normas Urbanísticas Regionales tienen por objeto establecer, para la totalidad de la Comunidad Autónoma de La Rioja, la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación.

Artículo 34. Efectividad.

Las Normas Urbanísticas Regionales se aplicarán:

1. Con carácter general, en todos aquellos municipios que no cuenten con planeamiento municipal.
2. Con carácter orientativo, para la redacción del planeamiento municipal que se formule con posterioridad a su entrada en vigor.
3. Con carácter complementario, en aquellos municipios que cuenten con Plan General, en todos aquellos aspectos no regulados o insuficientemente desarrollados por el mismo.
4. En el suelo no urbanizable de aquellos municipios que cuenten con Plan de Ordenación de Suelo Urbano.

Artículo 35. Contenido.

Las Normas Urbanísticas Regionales contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación.
- b) Relaciones e incidencias con las Directrices de Ordenación Territorial.
- c) Normas urbanísticas reguladoras de la protección, usos y aprovechamientos del suelo, y la edificación.
- d) Medidas de protección urbanística del medio natural, histórico y cultural.
- e) Identificación de los suelos que estén afectados por alguna legislación sectorial.
- f) Definición de las condiciones que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población en las distintas áreas con problemática urbanística homogénea.
- g) Medidas para la implantación de los usos y actividades que necesariamente deban ubicarse en el suelo no urbanizable, a fin de que se protejan los recursos y se posibilite su explotación.
- h) Criterios para la redacción del planeamiento municipal y estándares mínimos de calidad que deben ser cumplidos por los diversos instrumentos de planeamiento.
- i) Criterios para la regulación y delimitación de las áreas colindantes con el suelo urbano para la redacción de Planes de Ordenación de Suelo Urbano.
- j) Previsiones mínimas para dotaciones, zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público.

- k) Criterios para el establecimiento, en su caso, de reservas de suelo destinadas a viviendas de protección pública.
- l) Criterios para la delimitación de áreas en suelo no urbanizable genérico, destinadas a la construcción de pequeños talleres y almacenes agrícolas e industriales, en municipios menores de 1.000 habitantes.

Artículo 36. Documentación.

Las Normas Urbanísticas Regionales contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, expresiva del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración.
- b) Planos de información y ordenación.
- c) Normas de edificación para el suelo urbano.
- d) Normas de protección para el suelo no urbanizable.
- e) Cualquier otro documento que se estime procedente para el cumplimiento de las determinaciones de las propias normas.

Artículo 37. Elaboración y aprobación.

1. La formulación y aprobación de las Normas Urbanísticas Regionales se ajustará al siguiente procedimiento:
 - a) La elaboración corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
 - b) La aprobación inicial corresponde al Consejo de Gobierno de La Rioja. El acuerdo de aprobación inicial se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja, abriéndose simultáneamente un período de información pública y audiencia a las Entidades Locales y demás Administraciones públicas por un plazo mínimo de un mes.
 - c) Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
 - d) A la vista de los informes, y con las modificaciones que proceda, el Consejero competente en

materia de ordenación del territorio y urbanismo elevará el documento al Consejo de Gobierno de La Rioja para su aprobación definitiva, que se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja.

2. Toda modificación de las Normas Urbanísticas Regionales se ajustará al mismo procedimiento establecido en el número anterior de este artículo.

CAPÍTULO IV. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE NATURAL

Artículo 38. Objeto.

El Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja tiene como objeto establecer las medidas necesarias, en el orden urbanístico y territorial, para asegurar la protección, conservación, catalogación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, teniendo en cuenta la Red de Espacios Protegidos de La Rioja.

Artículo 39. Contenido y documentación.

El Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural contendrá:

- a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, expresiva del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración.
- b) Planos de información.
- c) Normas de regulación de usos y actividades.
- d) Planos de ordenación: espacios de catálogo.
- e) Normas de protección de los espacios catalogados.
- f) Cualquier otro documento que se estime procedente para el cumplimiento de las determinaciones del Plan.

Artículo 40. Efectos.

1. Las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural serán de aplicación en todos los municipios que:
 - a) Carezcan de planeamiento municipal.

- b) Aun contando con planeamiento municipal, éste no contenga determinaciones precisas para la protección del medio físico.
2. Cuando tanto el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural como el Plan General contengan determinaciones distintas sobre la protección del medio físico, se aplicarán las más restrictivas.
 3. El planeamiento municipal que se apruebe con posterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en el mismo.

Artículo 41. Elaboración y aprobación.

1. La formulación y aprobación del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural se ajustará al siguiente procedimiento:
 - a) La elaboración corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
 - b) La aprobación inicial corresponde al Consejo de Gobierno de La Rioja. El acuerdo de aprobación inicial se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja, abriéndose simultáneamente un período de información pública y audiencia a las Entidades Locales y demás Administraciones públicas por un plazo mínimo de un mes.
 - c) Informadas las alegaciones se someterá el expediente a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
 - d) A la vista de los informes, y con las modificaciones que proceda, el Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, elevará el documento al Consejo de Gobierno de La Rioja para su aprobación definitiva, que se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja.
2. La revisión o modificación de las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural se realizará siguiendo los mismos trámites seguidos para su aprobación.
3. No se considerará modificación del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural las alteraciones del mismo producidas como consecuencia de las determinaciones del planeamiento municipal aprobado con posterioridad, siempre que se ajusten a las condiciones de alteración establecidas en el propio Plan Especial.

CAPÍTULO V. PROYECTOS DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL

Artículo 42. Objetivos.

1. Los Proyectos de Interés Supramunicipal tienen por objeto regular la implantación territorial de las infraestructuras, dotaciones e instalaciones de interés social o utilidad pública que se asienten sobre más de un término municipal o que, asentándose en un término municipal, su incidencia trascienda al mismo por su magnitud, importancia o especiales características.
2. Los Proyectos de Interés Supramunicipal podrán promoverse y desarrollarse por la iniciativa pública y privada.
3. Corresponde al Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo calificar a los efectos de lo previsto en esta Ley, un Proyecto de Interés Supramunicipal.

Artículo 43. Efectos.

Los Proyectos de Interés Supramunicipal vincularán el planeamiento urbanístico de los municipios a los que afecten, que deberán recogerlos en su primera modificación o revisión, pasando, en todo caso, a integrarse en los sistemas generales de la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico.

Artículo 44. Desarrollo.

Los Proyectos de Interés Supramunicipal pueden desarrollarse en suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado.

Artículo 45. Contenido.

1. Los Proyectos de Interés Supramunicipal contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones:
 - a) Justificación del interés público o utilidad social de la infraestructura, dotación o instalación.
 - b) Descripción de la localización del proyecto y del ámbito territorial de incidencia del mismo.
 - c) Administración pública, entidad o persona jurídica o física promotora del proyecto.
 - d) Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del proyecto.

- e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida su ejecución.
 - f) Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad del proyecto, así como de los medios con que cuente el promotor del proyecto para hacer frente al coste de ejecución del mismo, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.
 - g) Referencia al planeamiento urbanístico vigente en el término o términos municipales en los que se desarrolle el proyecto.
 - h) Estudio o estudios de impacto ambiental en su caso.
2. Los Proyectos de Interés Supramunicipal constarán de los documentos necesarios para reflejar con claridad y precisión sus determinaciones.
3. En el caso de actuaciones de iniciativa particular deberán contener además:
- a) Compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del proyecto, que será obligatorio garantizar.
 - b) Garantías que, en su caso, se presten y constituyan para asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la letra anterior.

Artículo 46. Procedimiento de elaboración y aprobación.

1. La aprobación inicial se otorgará por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, sometiéndola a información pública durante quince días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y, simultáneamente y por el mismo plazo, a audiencia de los municipios afectados por el proyecto.

A la vista de la información pública y de la audiencia a los Ayuntamientos, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptará el acuerdo que proceda respecto a la aprobación provisional, correspondiendo la aprobación definitiva al Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja.

2. Se entenderán desestimadas las solicitudes de tramitación de Proyecto de Interés Supramunicipal promovidos por la iniciativa privada cuando, transcurrido el plazo de tres meses desde el ingreso del expediente completo en el Registro, no haya recaído resolución expresa.

3. Con la aprobación definitiva se podrá acordar, en su caso, la declaración de utilidad pública y necesidad de la ocupación, a efectos expropiatorios.

TÍTULO III. ACTUACIONES DE INTERÉS REGIONAL

CAPÍTULO I. ZONAS DE INTERÉS REGIONAL

Artículo 47. Objetivos.

Las zonas de interés regional tienen por objeto delimitar ámbitos en los que se pretendan desarrollar actuaciones industriales, residenciales, terciarias, dotacionales o de implantación de infraestructuras que se consideren de interés o alcance regional.

Artículo 48. Iniciativa.

Las actuaciones de interés regional se promoverán, en todo caso, por la Comunidad Autónoma, las entidades de derecho público de ella dependientes, las sociedades con capital exclusiva o mayoritariamente público y los consorcios con participación de alguna de las anteriores.

Artículo 49. Procedimiento para la delimitación y declaración de zona de interés regional.

La declaración y delimitación de zona de interés regional se adecuará al siguiente procedimiento:

- a) Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que comportará:
 - a.1) Memoria descriptiva de la operación u operaciones urbanísticas a desarrollar en la zona.
 - a.2) Justificación del interés regional y de la adecuación de la zona en cuanto a la localización para los objetivos que se pretenden.
 - a.3) Declaración y delimitación del área como zona de interés con las consecuencias que de ello se derivan, incluida la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación.
 - a.4) Fijación de la modalidad expropiatoria, ya sea por el procedimiento de tasación conjunta, ya sea por el de expropiación individualizada, conforme a la Ley de Expropiación Forzosa.

- a.5) Atribución o no de la cualidad de beneficiario.
- b) Relación de bienes y derechos afectados, que deberá ser aprobada por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa la apertura de un período de información pública por el plazo de quince días.
- c) Se seguirá el procedimiento de tasación conjunta o de expropiación individualizada, conforme al procedimiento legalmente establecido.

Artículo 50. Alcance y efectos de la delimitación y declaración de zona de interés regional.

1. Las zonas de interés regional se delimitarán en terrenos clasificados como suelo no urbanizable o urbanizable. Excepcionalmente, y para conseguir una adecuada integración con los sistemas y redes existentes o previstos en el resto del suelo, podrán comprender también terrenos destinados a sistemas generales. En ambos casos, la delimitación implicará la modificación automática del planeamiento municipal.
2. Su delimitación y declaración tendrá los siguientes efectos:
 - a) Implicará la declaración de la utilidad pública y necesidad de la ocupación por el procedimiento de urgencia, a efectos de la expropiación forzosa de los terrenos incluidos en la misma.
 - b) Podrá ser beneficiaria de la expropiación cualquier entidad pública, incluidos los Ayuntamientos, o sociedad con capital exclusiva o mayoritariamente público cuyo fin primordial sea la promoción, urbanización o acondicionamiento de suelo, mejora, conservación, protección o rehabilitación de áreas total o parcialmente edificadas.
 - c) En todo caso, implicará la modificación inmediata del planeamiento municipal en aquello que contradiga las determinaciones establecidas.

**CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS
DE INTERÉS REGIONAL**

Artículo 51. Instrumentos urbanísticos de ordenación de las zonas de interés regional.

1. La ordenación urbanística de las zonas de interés regional, se llevará a efecto mediante planes especiales o parciales que habrán de contener las determinaciones y elementos propios de los objetivos perseguidos por la misma y, como mínimo, las previstas para los planes parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la actuación. Los planes especiales de

infraestructuras, sistemas, áreas de rehabilitación integrada o remodelación, se adaptarán a sus fines específicos, de acuerdo con la legislación urbanística general.

2. Los planes especiales que desarrollen actuaciones de carácter residencial o industrial en suelo no urbanizable, deberán contener los mismos estándares de los planes parciales, configurando un sector a efectos de la determinación y cesión del porcentaje correspondiente al aprovechamiento medio.
3. Los planes parciales o especiales que desarrollen zonas de interés regional serán susceptibles de variar las condiciones de edificabilidad o cualquier otra fijadas originariamente por el planeamiento municipal. En consecuencia, dada su doble naturaleza de modificación del planeamiento municipal y de planeamiento de desarrollo, deberán contener la documentación propia de ambos instrumentos.

Artículo 52. Tramitación del plan parcial o especial.

1. Los planes parciales y especiales serán formulados por las entidades señaladas en el Artículo 48.
2. La aprobación inicial se otorgará por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, sometiéndolo a información pública durante el plazo de 1 mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja, al menos en uno de los diarios de publicación y ámbito regional y de difusión en el área de planeamiento, y audiencia de los Ayuntamientos respectivos simultáneamente y por el mismo plazo, a efectos de la formulación de todas aquellas observaciones que se entiendan oportunas.

A la vista de la información pública y de la audiencia a los Ayuntamientos, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja adoptará el acuerdo que proceda respecto a la aprobación provisional, correspondiendo la aprobación definitiva al Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

3. El acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial o especial deberá publicarse en el Boletín Oficial de La Rioja así como la normativa urbanística y las ordenanzas, acompañadas de la referencia a los plazos de ejecución y de un plano de zonificación con las características suficientes que permita su inserción en el citado Boletín.

TÍTULO IV. PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Sección 1ª. Disposiciones generales.

Artículo 53. Tipos de planeamiento municipal.

1. La ordenación urbanística de los municipios se realizará mediante uno de los siguientes planes:
 - a) Plan General Municipal.
 - b) Plan de Ordenación de Suelo Urbano.
2. Todos los municipios de la Comunidad Autónoma de La Rioja podrán redactar un Plan General Municipal, que será obligatorio para los municipios que cuenten con más de 1.000 habitantes.

Los municipios de menos de 1.000 habitantes deberán contar, al menos, con un Plan de Ordenación de Suelo Urbano.

Sección 2ª. Plan General Municipal.

Artículo 54. Consideraciones generales.

1. Los Planes Generales Municipales, como instrumentos urbanísticos de ordenación integral del término municipal, clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, y establecerán las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.
2. Cuando existan instrumentos de ordenación territorial, los Planes Generales Municipales deberán redactarse teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en aquéllos, con el alcance que en cada caso se establezca.
3. El ámbito del Plan General será de uno o varios términos municipales.

Artículo 55. Objeto.

Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico:

1. En suelo urbano, completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, señalar la renovación o reforma interior que resulte procedente, definir aquellas partes de la estructura general del plan correspondiente a esta clase de terrenos, y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.
2. En suelo urbanizable, definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, establecer, según sus categorías, la regulación genérica de los diferen-

tes usos globales y niveles de intensidad, y fijar los programas de desarrollo a corto y medio plazo, referidos al conjunto de actuaciones públicas y privadas.

Así mismo, regularán la forma y condiciones con que podrán incorporarse al desarrollo urbano las actuaciones en suelo urbanizable no delimitado.

3. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico en suelo no urbanizable, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje.

Artículo 56. Determinaciones generales.

Los Planes Generales Municipales contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

- a) Clasificación del suelo, con sus categorías y calificación urbanística.
- b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y, en especial, el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante.
- c) Carácter público o privado de las dotaciones.
- d) Medidas para la protección de aquellos edificios, espacios, elementos o conjuntos de interés o parte de ellos, que participen de valores históricos, culturales o ambientales.
- e) Estudio del suelo no urbanizable que sirva de base para el establecimiento de las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la protección de los valores ecológicos, medioambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada caso.
- f) Plazos para la aprobación, en su caso, del planeamiento de desarrollo y en general para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- g) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

Artículo 57. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado el Plan General municipal contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de su perímetro.
- b) Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas. Para las áreas remitidas a planeamiento especial bastará con el señalamiento de los usos y niveles de intensidad.
- c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, públicas y privadas.
- d) Emplazamientos reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.
- e) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, la edificación y su entorno.
- f) Trazado y características de la red viaria pública, con señalamiento de alineaciones y rasantes para el suelo urbano no sujeto a plan especial, y previsión de aparcamientos públicos y privados, que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas.
- g) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Las dotaciones de los apartados c) y d) se establecerán en función de las características socioeconómicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.

Artículo 58. Determinaciones en suelo urbano no consolidado.

En suelo urbano no consolidado el Plan General municipal contendrá las siguientes determinaciones:

1. Cuando el Plan General municipal prevea actuar directamente a través de unidades de ejecución:
 - a) En municipios menores de 25.000 habitantes, las determinaciones establecidas en el artículo anterior.

- b) En municipios mayores de 25.000 habitantes, además de las determinaciones contenidas en el artículo anterior, incluirá el aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución.
2. Cuando el Plan General municipal establezca áreas remitidas a planeamiento especial, contendrá las siguientes determinaciones:
- a) Delimitación de su perímetro.
 - b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales en las diferentes zonas que se establezcan.

Potestativamente, se podrá fijar el aprovechamiento medio del área, en municipios con población superior a 25.000 habitantes.

Artículo 59. Determinaciones en suelo urbanizable delimitado.

En suelo urbanizable delimitado el Plan General municipal contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de su ámbito.
- b) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales.
- c) Asignación de intensidades y usos globales en las diferentes zonas que se establezcan.
- d) Trazado y características de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y demás servicios que prevea el Plan.
- e) División del territorio en sectores para el desarrollo de planes parciales.
- f) Aprovechamiento medio de cada sector y de todo el suelo urbanizable delimitado en municipios mayores de 25.000 habitantes, y aprovechamiento medio de cada sector en municipios menores de 25.000 habitantes, de acuerdo con el criterio fijado en el artículo 63.

Artículo 60. Determinaciones en suelo urbanizable no delimitado.

En suelo urbanizable no delimitado el Plan General municipal contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Criterios para delimitar los correspondientes sectores, tales como los relativos a magnitud,

usos, intensidad de uso, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional.

- b) Previsión para dotaciones de carácter general con una superficie mínima del 5% de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales del sector.
- c) Señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general.

Artículo 61. Determinaciones en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable el Plan General municipal contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de su ámbito.
- b) Régimen de protección y uso de cada categoría, con señalamiento de los usos y actividades permitidas, autorizables y prohibidas en razón de las específicas condiciones y características del territorio a que se refieran, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de todos los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.
- c) Establecimiento de las condiciones urbanísticas de los usos y actividades previstos.
- d) Establecimiento de las condiciones de formación de núcleo de población.

Artículo 62. Viviendas de protección oficial.

Los Planes Generales Municipales deberán incluir determinaciones para asegurar que, como mínimo, el 10% de la nueva capacidad residencial prevista se destine a la construcción de viviendas de protección pública.

Quedan exentos de esta obligación, si bien podrán incluirla entre las determinaciones de su planeamiento, los municipios con población inferior a 1.000 habitantes.

Artículo 63. Cálculo del aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio de un área de suelo urbano no consolidado o de un sector de suelo urbanizable se obtendrá dividiendo el aprovechamiento total del mismo, excluido el dotacional público, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característica, entre su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

En la superficie a computar a que se refiere el párrafo anterior podrán incluirse también los terrenos afectos a dotaciones y equipamientos que, en ejecución de instrumentos de planeamiento, se hubieran obtenido mediante expropiación forzosa.

El resultado reflejará siempre la superficie construible de uso y tipología características por cada metro cuadrado del área o sector respectivo.

2. Se considerará uso característico de cada área o sector, el predominante según la ordenación urbanística aplicable.
3. Para que el aprovechamiento medio pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores en función de las circunstancias concretas del municipio y del área o sector.
4. Si el planeamiento municipal o de desarrollo calificara terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección pública, considerará esta calificación como un uso específico, asignándole el coeficiente de ponderación que justificadamente exprese su valor en relación con el característico del área o sector en que quede incluido.
5. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se calculará dividiendo la suma de los aprovechamientos, expresados en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característica, de todos los sectores en que estuviera dividido, entre la superficie total del suelo urbanizable delimitado, incluidos sistemas generales.
6. Cada sector que se delimite en suelo urbanizable no delimitado constituirá un ámbito independiente a efectos del cálculo del aprovechamiento medio.

Artículo 64. Programación.

1. Los Planes Generales Municipales establecerán una programación para determinar la estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo, para todo el territorio comprendido en su ámbito.
2. En la programación se detallarán las actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública, fundamentalmente las que hacen referencia a la realización de los sistemas generales.
3. La programación podrá también establecer, con carácter indicativo, los plazos y condiciones en que tengan que ser ejecutadas las actuaciones de iniciativa particular.

Artículo 65. Estudio económico financiero.

1. El Plan General municipal contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones públicas, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento.
2. En el supuesto de que se atribuya la financiación a Administraciones o entidades públicas distintas del municipio, se deberá contar con la conformidad de las mismas.

Artículo 66. Documentación.

Las determinaciones del Plan General municipal a que se hace referencia en los artículos anteriores, se desarrollarán en los siguientes documentos, cuyo contenido y normas se fijarán reglamentariamente:

- a) Memoria y estudios complementarios.
- b) Planos de información, ordenación del territorio y, en su caso, de gestión.
- c) Normas urbanísticas.
- d) Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales a proteger.
- e) Programa de actuación.
- f) Estudio económico y financiero.

Sección 3ª. Plan de Ordenación de Suelo Urbano.

Artículo 67. Consideraciones generales.

1. Los planes de ordenación del suelo urbano, clasificarán el suelo en urbano y no urbanizable, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases de suelo, definirán la ordenación detallada del suelo urbano y establecerán las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.
2. Cuando existan instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación del suelo urbano deberán redactarse teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en aquéllos, con el alcance que en cada caso se establezca.

Artículo 68. Objeto.

Los planes de ordenación del suelo urbano tienen por objeto:

1. En suelo urbano, completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, y proponer las formas de actuación para su ejecución.
2. En suelo no urbanizable serán de aplicación las determinaciones de las Normas Urbanísticas Regionales. Los planes de ordenación del suelo urbano podrán establecer zonas para la edificación colindantes con el suelo urbano, de acuerdo con el artículo 70, y podrán delimitar áreas con el fin señalado en el artículo 14.2.

Artículo 69. Determinaciones en suelo urbano.

Los planes de ordenación del suelo urbano contendrán las siguientes determinaciones en suelo urbano:

- a) Delimitación de su perímetro.
- b) Ordenación pormenorizada del suelo, con la suficiente precisión y detalle, que evite la remisión a planes especiales.
- c) Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes áreas.
- d) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, públicas y privadas.
- e) Emplazamientos reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.
- f) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, la edificación y su entorno; en su caso, medidas para la protección de aquellos edificios, espacios, elementos o conjuntos de interés o parte de ellos, que participen de valores históricos, culturales o ambientales.
- g) Trazado y características de la red viaria pública, con señalamiento de alineaciones y rasantes.
- h) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

- i) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del plan, en función de los elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

Artículo 70. Determinaciones en suelo no urbanizable.

Los planes de ordenación del suelo urbano de acuerdo con los criterios establecidos en las Normas Urbanísticas Regionales, podrán delimitar zonas de edificación colindantes con el suelo urbano, con las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de su perímetro.
- b) Establecimiento de usos, tipologías, intensidades de uso, distancias entre edificaciones, y demás condiciones necesarias para la implantación de instalaciones y edificaciones.

Artículo 71. Documentación.

Las determinaciones del Plan de Ordenación de Suelo Urbano a que se hace referencia en los artículos anteriores se contendrán en los siguientes documentos:

- a) Memoria y estudios complementarios.
- b) Planos de información, de ordenación y, en su caso, de gestión.
- c) Normas urbanísticas.
- d) Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales a proteger cuando el interés del suelo urbano así lo requiera.

CAPÍTULO II. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Sección 1ª. Disposiciones generales.

Artículo 72. Tipos de planes de desarrollo.

Los instrumentos de planeamiento municipal se desarrollarán según los casos mediante:

- a) Planes parciales.

- b) Planes especiales.

Así mismo podrán formularse directamente planes especiales sin que desarrollen el planeamiento municipal en los términos previstos en esta Ley.

Sección 2ª. Planes parciales.

Artículo 73. Objeto y determinaciones.

1. Los planes parciales tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable delimitado, desarrollar el Plan General Municipal mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial.

No podrán aprobarse planes parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expedientes separados, se haya aprobado definitivamente el Plan General municipal. En ningún caso los planes parciales podrán modificar las determinaciones del Plan General municipal.

2. Los planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:
 - a) Delimitación del área de planeamiento, que abarcará uno o varios sectores definidos por el Plan General municipal.
 - b) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
 - c) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
 - d) Señalamiento de reservas de terrenos para dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominio públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, y como mínimo las establecidas en el artículo 24.
 - e) Fijación de la densidad de viviendas por hectárea, en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente.

En ningún caso la intensidad del uso residencial del sector podrá ser superior a:

10.000 m² construidos del uso predominante, en municipios de población superior a 25.000 habitantes.

7.500 m² construidos del uso predominante, en municipios de población inferior a 25.000 habitantes.

- f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento municipal, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos.
 - g) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
 - h) Identificación de itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con minusvalías físicas, y acreditación de que los equipamientos y servicios de carácter público son accesibles a personas minusválidas.
 - i) Evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
 - j) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación.
3. Los planes parciales contendrán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de ordenación, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

Artículo 74. Determinaciones para la incorporación de sectores de suelo urbanizable no delimitado.

En el supuesto de que se trate de planes parciales que incorporen al proceso de desarrollo urbanístico sectores de suelo urbanizable no delimitado, deberán contener además de las determinaciones del artículo anterior, las siguientes:

- a) Justificar la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del Plan General Municipal, y la estructura general del territorio.
- b) Determinar los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.
- c) Justificación del cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos en el convenio.

Sección 3ª. Planes especiales.

Artículo 75. Contenido.

1. Podrán formularse planes especiales con carácter independiente o en desarrollo de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento municipal.
2. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de los correspondientes instrumentos de ordenación, y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.
3. Los planes especiales de reforma interior, además de las determinaciones del apartado anterior, contendrán las previstas para los planes parciales salvo que alguna de ellas fuera innecesaria por no guardar relación con la reforma. En ellos se desarrollarán operaciones integradas de reforma interior. Estos planes contendrán la delimitación de áreas o unidades de ejecución, fijación de plazos y elección del sistema de actuación para su desarrollo.
4. En ningún caso los planes especiales podrán sustituir a los planes municipales, en su función de instrumentos de ordenación urbanística, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.
5. El contenido de los planes especiales que desarrollan zonas de interés regional se regirá por lo establecido en el artículo 51.

Artículo 76. Finalidades de los planes especiales.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los instrumentos de ordenación del territorio y sin necesidad de previa aprobación del planeamiento municipal, podrán formularse y aprobarse planes especiales con las siguientes finalidades:
 - a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energías y otras análogas.
 - b) Protección de recintos y conjuntos histórico-artísticos y protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, del medio urbano y natural, para su conservación y mejora.
 - c) Cualesquiera otras finalidades análogas.
2. En desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento municipal podrán formularse y aprobarse planes especiales con las siguientes finalidades:
 - a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de

espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público, de los sistemas generales de infraestructuras, y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios de interés público y social.

- b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos y protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.
- c) Reforma interior en suelo urbano para llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos o de otros fines análogos.
- d) Desarrollo de obras de saneamiento para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.
- e) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. En desarrollo de las previsiones contenidas en las Actuaciones de Interés Regional y sin necesidad de previa aprobación del Plan Municipal, podrán formularse y aprobarse planes especiales con las finalidades objeto de la actuación.

4. En ausencia de planeamiento o cuando éste no contuviese determinaciones detalladas y en las áreas que constituyen una unidad que lo justifique, podrán formularse y aprobarse planes especiales con las siguientes finalidades:

- a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes de suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.
- b) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico, del medio urbano y de su vías de comunicación.
- c) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Artículo 77. Patrimonio histórico.

1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica como bienes de interés cultural, determinará la obligación del municipio en que se encontrare de redactar un plan

especial de protección del área afectada por la declaración.

2. No obstante, no será preceptiva la formulación de este plan especial cuando el planeamiento municipal incorpore directamente las determinaciones propias de tales planes especiales.

CAPÍTULO III. OTROS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 78. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el planeamiento municipal para el suelo urbano, y en los planes parciales y especiales.
2. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales.
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
 - c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementaria del planeamiento.
3. Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.
4. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya previstos en el planeamiento, y sin que puedan suprimir ni reducir los fijados por éste. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.
5. Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de su contenido y con el grado de precisión adecuado a sus funciones.

Artículo 79. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que compren-

dan.

2. No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
3. Comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación debidamente referenciado, planos de proyecto y de detalle, pliego de prescripciones técnicas, mediciones, cuadros de precios y presupuesto.

Artículo 80. Catálogos.

1. A los efectos de establecer las medidas de protección de edificios, espacios o elementos históricos, culturales o ambientales, el planeamiento municipal o, en su caso, el plan especial, incluirá un catálogo comprensivo de tales edificios, espacios y elementos y las medidas de protección específicas y diferenciadas de los mismos, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.
2. Las determinaciones del planeamiento impedirán, en el entorno de dichas edificaciones, espacios y elementos, la realización de construcciones e instalaciones que los deterioren, o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración con el resto de la trama urbana.
3. Las modificaciones de los catálogos se regirán por lo dispuesto en el artículo 103.3.

CAPÍTULO IV. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Sección 1ª. Actos preparatorios.

Artículo 81. Apoyo a la redacción de los planes.

Los organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de instrumentos de ordenación territorial y urbanística y, al efecto, facilitarán a los organismos encargados de su redacción los documentos e informaciones necesarias.

Artículo 82. Suspensión del otorgamiento de licencias.

1. La Administración competente para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrá acordar, con anterioridad a ésta, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en ámbitos determinados, con el fin de estudiar su formación o reforma.

Dicho acuerdo habrá de publicarse en el Boletín Oficial de La Rioja y, al menos, en uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará por sí solo la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto de planeamiento cuando las nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

Constituyen modificación del régimen urbanístico las determinaciones que comporten:

- a) Cambio en la clasificación de suelo.
 - b) Afectación de terrenos a sistemas generales.
 - c) Modificación de los usos globales admitidos en un sector.
 - d) Modificación de las condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación de una zona.
3. En los casos previstos en los apartados precedentes, será necesario delimitar explícitamente los ámbitos afectados, confeccionando un plano de delimitación de los ámbitos sujetos a suspensión de licencias, en el cual se grafiarán a escala adecuada y con detalle y claridad suficiente todos estos ámbitos.
 4. La suspensión a que se refiere el número 1 se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan la modificación del régimen urbanístico, y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año.

Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el número 1 de este artículo, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento.

5. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de tres años, por idéntica finalidad.
6. Acordada la suspensión de licencias o la aprobación inicial del plan que lleve consigo este efecto, la Administración competente ordenará la interrupción del procedimiento de otorgamiento de licencias y la notificación del acuerdo a quienes tuvieran presentadas solicitudes de licencia con anterioridad a la fecha de su adopción.

7. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión, tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos, y a la devolución, en su caso, de las tasas e impuestos municipales.

Sección 2ª. Planes de iniciativa particular.

Artículo 83. Planes de iniciativa particular.

1. Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación los instrumentos de desarrollo del planeamiento municipal.
2. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos cuando así se contemplase en el planeamiento municipal, con sujeción a los plazos previstos en el mismo.
3. Si hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 84. Documentos.

1. Los planes y proyectos redactados por particulares deberán contener la documentación general indicada en este título para cada tipo de documento.
2. Cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, se habrán de consignar además los siguientes datos:
 - a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
 - b) Relación de propietarios afectados.
 - c) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar los compromisos de conservación y de mantenimiento de la urbanización y de prestación de servicios.
 - d) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

- e) Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.
- f) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, con las condiciones que se establezcan reglamentariamente.
- g) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

Artículo 85. Tramitación.

1. Los planes y los proyectos de iniciativa particular se presentarán ante el Ayuntamiento y serán tramitados conforme al procedimiento general establecido para cada clase de documento en esta Ley, con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquéllos.
2. Si afectaren a varios municipios se presentarán en la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y seguirán el procedimiento contemplado en el número anterior.
3. El acto de aprobación inicial podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes.

Sección 3ª. Competencia y procedimiento.

Artículo 86. Formulación del planeamiento municipal.

1. El planeamiento municipal será formulado por el Ayuntamiento.
2. En el caso de que el Ayuntamiento no formulara ningún instrumento de planeamiento municipal en el plazo señalado por el órgano autonómico competente, podrá éste disponer la formulación del que se estime adecuado acordando lo procedente en cuanto a la redacción. Los gastos de formulación serán por cuenta de las entidades locales, salvo causa justificada en el expediente al efecto.
3. En ningún caso, los particulares podrán formular el planeamiento municipal o su revisión.

Artículo 87. Plan de conjunto.

1. Si las necesidades urbanísticas de una zona aconsejaren la extensión del planeamiento a otros términos municipales vecinos, se podrá disponer la formulación de un plan de conjunto, de oficio o a

instancia del municipio.

Será competente para adoptar el acuerdo el titular de la Consejería con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo determinará la extensión territorial de los planes, el Ayuntamiento u Organismo que hubiera de redactarlos, y la proporción en que los municipios afectados deben contribuir a los gastos.
3. Los municipios comprendidos en el plan asumirán las obligaciones que de éste se derivaren.

Artículo 88. Formulación de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle.

Los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle podrán ser promovidos por los Ayuntamientos, por otros órganos competentes en el orden urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

Artículo 89. Tramitación del planeamiento municipal.

1. Los Ayuntamientos que tramiten un Plan General Municipal podrán formular un avance del mismo, preparatorio de la redacción del plan definitivo, que permita debatir los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento.

El avance se someterá a exposición pública al objeto de que los interesados puedan formular, durante el plazo mínimo de un mes, sugerencias y, en su caso, otras alternativas al modelo urbanístico propuesto por el plan. La exposición pública se anunciará en el Boletín Oficial de La Rioja y en un periódico de difusión en el municipio.

2. Terminada la fase de elaboración del planeamiento municipal, el Ayuntamiento procederá a su aprobación inicial, y lo someterá a información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y publicado en un diario de difusión local.
3. Asimismo, se remitirá el plan aprobado inicialmente a las administraciones que pudieran resultar afectadas, para su informe.

El plazo para la emisión del informe será de un mes, en el caso de la redacción y revisión del plan. Transcurrido un mes desde que se hubiera remitido el expediente sin haberse comunicado acto alguno, se entenderá cumplido el trámite de informe.

En el caso de modificaciones del plan, será en el plazo de alegaciones cuando dichos organismos realicen sus aportaciones, si lo estiman oportuno.

4. El Ayuntamiento, en vista del resultado de la información, aprobará el plan provisionalmente con las modificaciones que procediera. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública por quince días, antes de otorgar la aprobación provisional.
5. Aprobado provisionalmente el plan, se remitirá el expediente completo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su aprobación definitiva.
6. Cuando el plan afecte a varios municipios, será la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo la encargada de la aprobación inicial y provisional; transcurrido el plazo de información pública que será de 1 mes, se abrirá otro período de igual duración para dar audiencia a los Ayuntamientos afectados.

Artículo 90. Aprobación definitiva del planeamiento municipal.

1. La aprobación definitiva del planeamiento municipal corresponde a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, salvo cuando se trate de municipios mayores de 25.000 habitantes o de un plan de conjunto de varios municipios, en que la competencia corresponde al Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
2. Sólo podrá denegarse la aprobación definitiva, motivadamente, por incumplimiento de la legislación urbanística, de sus exigencias documentales y formales, así como por su inadecuación a los instrumentos de ordenación territorial, o por contradecir la legislación sectorial.
3. Se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para aprobarla, sin que se hubiera comunicado la resolución. En tal caso, la aprobación se acreditará en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

Artículo 91. Tramitación de planes parciales y planes especiales que desarrollen planeamiento urbanístico y territorial.

1. La tramitación de planes parciales y especiales que desarrollen determinaciones del planeamiento municipal, se sujetará a las siguientes reglas:
 - a) La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento que lo hubiera formulado, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y publicado, al menos, en un diario de difusión local.

El plazo para acordar o denegar la aprobación inicial, en los supuestos de planes de iniciativa

particular, será de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal.

- b) A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente, con las modificaciones que procediesen. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública por quince días, antes de otorgar la aprobación provisional.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional de los planes de iniciativa pública o privada no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.

- c) Una vez otorgada la aprobación provisional, la aprobación definitiva corresponderá:

En municipios mayores de 25.000 habitantes, al Ayuntamiento previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En municipios menores de 25.000 habitantes, a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. El informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se comunicará al Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses. El informe se entenderá favorable si no se produce en el plazo señalado, contado desde la recepción del expediente completo.

El plazo de aprobación definitiva será de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en el Registro del órgano competente para su otorgamiento, transcurrido el cual se entenderá producida por silencio.

Cuando la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, el plazo de cuatro meses se contará desde el acuerdo de aprobación provisional.

3. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja.

Artículo 92. Tramitación de planes parciales y planes especiales que no desarrollen planeamiento municipal.

El procedimiento de aprobación de los planes parciales y especiales que no desarrollen planeamiento municipal, será el establecido para el planeamiento municipal, exceptuando los que se formulen en desarrollo de actuaciones de interés regional, que se aprobarán con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 52.

Artículo 93. Tramitación de estudios de detalle y proyectos de urbanización.

1. Los estudios de detalle y los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento competente en el plazo máximo de un mes.
2. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante quince días mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y publicado, al menos, en un diario de difusión local.
3. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja.
4. El plazo de aprobación definitiva será de dos meses desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva, siempre que dentro del mismo se haya concluido el trámite de información pública.

Artículo 94. Subrogación de la Comunidad Autónoma.

En los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos para la aprobación inicial o provisional de los planes parciales y planes especiales que desarrollen determinaciones de planeamiento municipal y de los plazos previstos para la aprobación inicial de los proyectos de urbanización y de los estudios de detalle, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo actuará por subrogación, previa petición de los interesados, aplicándose las siguientes reglas:

- 1^a. El plazo de aprobación inicial será de tres meses contado desde la presentación de la solicitud ante la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- 2^a. Los planes parciales y especiales no estarán sujetos a aprobación provisional, sino que se entenderán aprobados definitivamente si no se comunicase resolución expresa en el plazo de seis meses contados desde la aprobación inicial, cuando ésta haya sido otorgada expresamente en virtud de subrogación por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, o de tres meses desde la presentación de la solicitud correspondiente en el Registro, cuando el plan hubiese sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, siempre que en uno y otro caso, se hubiera cumplimentado el trámite de información pública.
- 3^a. Los proyectos de urbanización y estudios de detalle se entenderán aprobados definitivamente si transcurriesen tres meses desde su aprobación inicial expresa, en virtud de subrogación por el órgano autonómico competente, sin que se haya comunicado resolución expresa sobre la aprobación definitiva, o desde la presentación en el Registro de la solicitud de subrogación cuando el proyecto hubiese sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, supuesto, en todo caso, el cumplimiento del trámite de información pública.

- 4ª. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el plan no contuviera los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de plan de que se trate.

Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si el plan contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a planes de superior jerarquía, o cuando la aprobación del plan esté sometida a requisitos especiales, legal o reglamentariamente establecidos.

CAPÍTULO V. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES

Artículo 95. Ejecutividad del planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de La Rioja.
2. Cuando la aprobación definitiva se produzca por silencio, el acuerdo que constate la producción del silencio deberá publicarse en el Boletín Oficial de La Rioja, previa solicitud de los interesados.

Artículo 96. Declaración de utilidad pública.

La aprobación de planes urbanísticos y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 97. Publicidad del planeamiento.

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística con todos sus documentos serán públicos, y cualquier persona podrá consultarlos e informarse de los mismos en la Administración donde se tramiten o se hayan aprobado definitivamente.

La aprobación de planes se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja con el contenido de los acuerdos de aprobación o con el contenido documental que corresponda en cada caso.

Artículo 98. Obligatoriedad de los planes.

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable, y en los instrumentos de ordenación aprobados con arreglo a la misma.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los planes u ordenanzas, así como, las que con independencia de ellos, se concedieren.

Artículo 99. Edificios fuera de ordenación.

1. El planeamiento urbanístico deberá relacionar expresamente los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad que quedan calificados como fuera de ordenación, por ser disconformes con el mismo.
2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí, las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.
3. Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la aprobación del planeamiento.
4. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.

CAPITULO VI. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANES

Artículo 100. Vigencia de los planes.

Los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida.

Artículo 101. Revisión del planeamiento.

1. Se entiende por revisión del planeamiento municipal, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.
2. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del planeamiento se considerará como modificación del mismo.
3. En la revisión, la Administración pública competente ejercita de nuevo, en plenitud, la potestad de planeamiento.

4. Los planes municipales se revisarán en los plazos que en ellos se establezcan. Cuando las circunstancias lo exigiesen, el órgano competente de la Comunidad Autónoma, podrá ordenar motivadamente la revisión de los planes, previa audiencia de las Entidades locales afectadas, acordando lo procedente en cuanto a la redacción.

Artículo 102. Modificación del planeamiento.

1. El planeamiento municipal distinguirá, identificándolos expresamente en sus normas urbanísticas, aquellos elementos de la ordenación y determinaciones que, aun formando parte del contenido de su documentación, no correspondan por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general, sino al de su desarrollo.
2. Cuando la modificación del planeamiento tendiera a incrementar la densidad de población, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público, en proporción de cinco metros cuadrados por habitante.
3. Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos.
4. Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público existentes y previstos en el plan, se requerirá para aprobarla la previsión de un incremento equivalente en la superficie de tales espacios y de igual calidad.
5. No se consideran modificaciones del planeamiento los reajustes en las delimitaciones de los ámbitos de planeamiento, siempre que no afecten a más de un 15% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento superior. En este caso, será necesario el consentimiento de los propietarios directamente afectados.
6. No se consideran modificaciones del planeamiento de rango superior, los reajustes de las determinaciones que introduzca el planeamiento de desarrollo que sean consecuencia del estudio preciso de la ordenación más detallada, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que no afecten a la estructura fundamental del planeamiento superior ni a los usos globales y niveles de intensidad fijados en el mismo.
 - b) Que no supongan una disminución de las superficies de terrenos destinadas a zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público, ni de equipamientos ni de dotaciones.

- c) Que no impliquen aumento del aprovechamiento urbanístico ni de la densidad de viviendas o edificaciones.

Artículo 103. Tramitación de la modificación del planeamiento.

1. El procedimiento de modificación del planeamiento deberá sujetarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que tales determinaciones y elementos correspondan, por razón de su rango o naturaleza.
2. En el supuesto previsto en el punto número 1 del artículo anterior se seguirá el procedimiento de modificación del planeamiento de desarrollo.
3. La modificación de los catálogos corresponderá a los Ayuntamientos, previa consulta al órgano competente en materia de protección del patrimonio, y seguirá el procedimiento de tramitación del planeamiento de desarrollo.

Artículo 104. Modificaciones del planeamiento municipal promovidas por la iniciativa particular.

1. Los particulares podrán presentar propuestas de modificaciones puntuales del planeamiento municipal.
2. Se entenderán desestimadas las solicitudes de tramitación de modificaciones promovidas por la iniciativa particular cuando, transcurrido el plazo de tres meses desde el ingreso del expediente completo en el Registro, no haya recaído resolución expresa. En la tramitación de estos expedientes no procederá la subrogación por la Comunidad Autónoma, salvo lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera.

Artículo 105. Revisión del programa de actuación.

Corresponde a los Ayuntamientos la revisión y aprobación, en su caso, del programa de actuación del Plan General Municipal, en los plazos establecidos por el propio planeamiento.

La revisión se aprobará por el Ayuntamiento interesado, previa información pública por plazo de un mes, que se anunciará en el Boletín Oficial de La Rioja.

TÍTULO V. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 106. Finalidad.

La ejecución del planeamiento debe garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión y de urbanización.

Artículo 107. Competencia.

1. La ejecución del planeamiento corresponde a los Municipios, sin perjuicio de la atribución de competencias a órganos específicos del Estado o de la Comunidad Autónoma.
2. Los particulares podrán participar en dicha ejecución a través de los procedimientos establecidos en esta Ley.
3. Corresponderá a la Comunidad Autónoma la ejecución del planeamiento en las zonas de interés regional, así como la subrogación en las competencias municipales en los supuestos previstos en esta Ley.

Artículo 108. Sociedades urbanísticas.

1. Las Entidades locales y demás Administraciones Públicas, podrán constituir sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixtas para la realización de actividades urbanísticas que no impliquen ejercicio de autoridad, en especial la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
2. La Administración podrá ofrecer sin licitación, la suscripción de una parte del capital de la sociedad a constituir, a todos los propietarios afectados. La distribución de dicha parte del capital entre los propietarios que acepten participar en la sociedad se hará en proporción a la superficie de sus terrenos.

Artículo 109. Presupuesto de la ejecución.

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del planeamiento pormenorizado que sea exigible según las distintas clases de suelo.
2. En suelo urbano, será suficiente la aprobación del planeamiento municipal, si éste contuviera su ordenación pormenorizada. En su defecto, se precisará la aprobación de un plan especial o estudio de detalle.
3. En suelo urbanizable, se requerirá la previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente.

4. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo bien directamente, bien mediante la aprobación de planes especiales.

Artículo 110. Unidades de ejecución.

1. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante unidades de ejecución, salvo en el caso de obras o actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.
2. En suelo urbanizable delimitado y en suelo urbano no consolidado, todos los terrenos, incluidos, en su caso, los sistemas generales, formarán parte de unidades de ejecución..
3. También podrán delimitarse unidades de ejecución en el suelo urbano consolidado para la realización de procesos de renovación o reforma interior.
4. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización en la totalidad de su superficie, y de acuerdo con el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas.

Artículo 111. Procedimiento de delimitación.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán contener la delimitación de unidades de ejecución, según las distintas clases de suelo.

En su defecto, corresponderá a los Ayuntamientos delimitar unidades o modificar las ya existentes, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de quince días, y notificación a los propietarios afectados.

En dicha tramitación se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio, previstas para la aprobación de los estudios de detalle.

Artículo 112. Requisitos de la delimitación.

1. No podrán delimitarse unidades de ejecución que tengan entre sí diferencias de aprovechamiento superiores al 25%, en relación con el aprovechamiento medio del correspondiente sector en el suelo urbanizable, en los municipios con población superior a 25.000 habitantes.
2. No podrán delimitarse unidades de ejecución inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita, sin incluir, en las referidas unidades, la parte correspondiente de dichos terrenos.

Artículo 113. Actuación individualizada.

En suelo urbano consolidado, cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución, los propietarios tendrán la obligación de completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar -si aún no la tuvieren-, y el derecho a edificarlos en plazo, de acuerdo con el planeamiento.

CAPÍTULO II. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Sección 1ª. Normas comunes.

Artículo 114. Clases de sistemas.

Las unidades de ejecución se desarrollarán mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación: compensación, cooperación, expropiación y concesión de obra urbanizadora.

Artículo 115. Elección del sistema.

1. La Administración actuante elegirá el sistema aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, capacidad de gestión, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia al sistema de compensación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad, o para la construcción de viviendas de protección pública, sea conveniente cualquiera de los otros sistemas de actuación.
2. La elección del sistema se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará con arreglo al procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución en el artículo 111.

Artículo 116. Sustitución del sistema de compensación.

1. Cuando el sistema de compensación venga establecido en el planeamiento para una determinada unidad de ejecución, su efectiva aplicación requerirá que, en el plazo de seis meses desde la delimitación, los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad presenten el proyecto de Estatutos y de Bases de actuación, debiendo la Administración sustituir el sistema en otro caso. Cuando el mencionado sistema no venga establecido en el planeamiento, será requisito para la adopción del mismo, que igual porcentaje de propietarios lo soliciten en el trámite de información pública del procedimiento para delimitar la unidad de ejecución.
2. Cuando en una unidad de ejecución desarrollada por compensación no se estén cumpliendo en plazo los deberes legales, el Ayuntamiento acordará la sustitución del sistema, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de veinte días.
3. No regirá lo previsto en el número anterior cuando el incumplimiento de los plazos fuera imputable

a la Administración actuante.

Artículo 117. Compensación de aprovechamientos.

1. Cuando el aprovechamiento medio de un sector exceda del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado en municipios con población superior a 25.000 habitantes, los excesos corresponderán a la Administración actuante.

En los Municipios con población comprendida entre 1.000 y 25.000 habitantes, sólo podrán producirse compensaciones entre unidades de ejecución en suelo urbanizable, si así lo establece expresamente el planeamiento municipal.

2. Dichos excesos deberán destinarse a compensar a los propietarios de terrenos incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa a la prevista en el número anterior, o a los de terrenos destinados a dotaciones locales o sistemas generales no incluidos en unidades de ejecución.
3. Para proceder a la compensación de aprovechamientos se calculará previamente el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 63.
4. Los propietarios señalados en el párrafo segundo, participarán en los costes de la urbanización de la unidad de ejecución respectiva, en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

Artículo 118. Reducción de cargas.

Cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución en suelo urbano no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento, el Ayuntamiento, sin modificar las determinaciones del plan, podrá autorizar una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas, o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

Artículo 119. Bienes de dominio público.

1. Cuando en una unidad de ejecución existieren bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico corresponderá a la Administración titular de los mismos.
2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, la Administración percibirá el exceso en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 120. Gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización serán sufragados por los propietarios y demás interesados. Las administraciones quedan eximidas de participar en dichos gastos por razón del aprovechamiento que, en virtud de cesión obligatoria y gratuita, les corresponde.
2. En los gastos de urbanización se comprenden los siguientes conceptos:
 - a) El coste de las obras de vialidad, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería y mobiliario urbano que estén previstas en los planes y proyectos, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas o entidades suministradoras, conforme a las correspondientes reglamentaciones.
 - b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, y la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones, exigidas por la ejecución de los planes.
 - c) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones, así como por el cese de actividades o traslados.
 - d) El coste de los planes derivados del planeamiento municipal y de los proyectos de urbanización, y los gastos originados por la compensación y la reparcelación.
3. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios, cediendo éstos gratuitamente y libres de cargas terrenos edificables en proporción suficiente para compensarlos.

Sección 2ª. Sistema de compensación.

Artículo 121. Definición.

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el plan. Deben además, constituirse en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

Artículo 122. Tramitación de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación.

1. Los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución, presentarán en el plazo establecido por el planeamiento y, en su defecto, en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del plan o de la delimitación de la unidad de ejecución, los proyectos de

Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación ante la Administración actuante.

2. En el plazo máximo de tres meses desde su presentación, la Administración actuante acordará la aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y Bases, y su sometimiento a información pública por plazo de quince días. El acto de aprobación se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja, y se notificará individualmente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, a efectos de audiencia, por igual plazo desde la citación.
3. Transcurridos tres meses desde que se hubieran presentado los proyectos de Estatutos y Bases sin haberse comunicado a los promotores el acuerdo de aprobación inicial, éstos podrán solicitar de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la subrogación en la tramitación del sistema, que se sustanciará conforme a lo establecido en esta Ley para los estudios de detalle.
4. Vencidos los plazos de alegaciones, la Administración actuante aprobará definitivamente en el plazo máximo de tres meses los Estatutos y las Bases de actuación con las modificaciones que en su caso procedieren, designando su representante en el órgano rector de la Junta.

Los Estatutos y Bases de actuación se entenderán aprobados por el transcurso de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa.

5. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja, y se notificará individualmente a todos los propietarios afectados, otorgándose a éstos un plazo máximo de tres meses para constituir la Junta de Compensación mediante otorgamiento en escritura pública.

Artículo 123. Otras incorporaciones a la Junta.

1. Los propietarios de la unidad de ejecución que no hubieren solicitado la compensación podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta dentro del plazo de un mes, contado a partir de la notificación de la aprobación de los Estatutos y Bases de actuación. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
2. Podrán también incorporarse a la Junta, las empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución.

Artículo 124. Proyecto de compensación.

1. Con sujeción a los criterios establecidos en las Bases de actuación, la Junta formulará el correspondiente proyecto de compensación.
2. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación,

efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción en el Registro de la Propiedad del mencionado proyecto, se estará a lo dispuesto para la reparcelación.

No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados podrán adoptarse criterios diferentes, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

3. La tramitación municipal del proyecto de compensación se someterá al procedimiento previsto para la reparcelación.

Artículo 125. Procedimiento conjunto.

1. Los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, por acuerdo unánime, podrán presentar conjuntamente a tramitación los proyectos de Estatutos y Bases de actuación y de compensación y, en su caso, el proyecto de urbanización.
2. Una vez aprobados definitivamente los mencionados proyectos por la Administración actuante, en el plazo de un mes desde la notificación de dicho acuerdo, deberá procederse a la constitución de la Junta.

Artículo 126. Junta de Compensación.

1. La Junta de compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
2. Los cargos del órgano rector recaerán necesariamente en personas físicas.
3. Un representante de la Administración actuante formará parte, en todo caso, del órgano rector de la Junta.
4. Los acuerdos de la Junta de Compensación se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación, salvo el de aprobación del proyecto de compensación, que requerirá la mayoría absoluta de cuotas, y aquellos otros para los cuales los Estatutos exijan una mayoría cualificada.
5. Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá interponerse recurso ordinario ante la Administración actuante.

Artículo 127. Transmisión de los terrenos.

1. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la

gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema con anotación en el Registro de la Propiedad, en la forma establecida por la legislación estatal.

2. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.
3. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del proyecto de compensación.
4. A las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta por aportación de los propietarios de la unidad, en caso de que así lo dispusieran los Estatutos, y a las adjudicaciones de solares que se realicen en favor de los miembros de la Junta, se les aplicarán las exenciones tributarias que establece la legislación estatal o autonómica correspondiente.

Artículo 128. Responsabilidad de la Junta y de sus miembros.

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.
2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a solicitud y en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
3. Las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros podrán ser exigidas por vía de apremio, previa petición de la Junta a la Administración actuante.

Sección 3ª. Sistema de cooperación.

Artículo 129. Definición.

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.
2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o de la Administración actuante, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 130. Gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 120.
2. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.
3. La Administración actuante podrá asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

Artículo 131. Reparcelación.

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.
2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento, y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.
3. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Artículo 132. Tramitación.

1. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, excepto en los casos siguientes:
 - a) Que se hubiera elegido cualquier otro sistema para la unidad de ejecución.
 - b) Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado, conjuntamente, con la propia delimitación.
2. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de

ejecución.

3. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación, tendrán derecho a ser resarcidos del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas e impuestos municipales.
4. El proyecto de reparcelación se formulará:
 - a) Por los propietarios que representen más de la mitad de la superficie reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior a la unidad de ejecución, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.
 - b) Por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, cuando éstos no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado, dentro del plazo que se les marque, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularen.
5. Los proyectos se aprobarán inicialmente por la Administración actuante en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa. Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Comunidad Autónoma actuará por subrogación cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo señalado para la Administración titular, a contar desde la presentación de la solicitud ante el órgano autonómico.
6. Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública durante un mes, con citación personal a los interesados. El proyecto se entenderá aprobado si transcurrieran tres meses desde que hubiera finalizado el trámite de información pública ante el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma, sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación.
7. En el caso de que un proyecto presentado por algún interesado, sin que concurren las condiciones establecidas en este artículo, merezca la conformidad de la Administración actuante, previo informe de los servicios correspondientes, podrá ser acordada su aprobación inicial y subsiguiente tramitación.

Artículo 133. Reglas para la reparcelación.

1. En todo caso, el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:
 - a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

- b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se aplicarán los criterios de valoración de la legislación estatal.
- c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.
- d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan, serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.
- e) En los supuestos contemplados en el apartado d), si los gastos producidos por cumplimiento de los deberes de urbanización dentro de los plazos establecidos al efecto, resultaren inútiles según el planeamiento en ejecución, darán a lugar a indemnización por parte de la Administración.
- f) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución que no afecte a uso dotacional público, deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

- g) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
 - h) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán pro indiviso a los mismos. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria, y de las compensaciones económicas que procedan:
- a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.
 - b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en

menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al plan y el que correspondería al propietario en proporción a sus derechos en la reparcelación, sea inferior al 15% de este último, siempre que no estuvieren destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

Artículo 134. Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

1. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:
 - a) Transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
 - b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
 - c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.
2. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Artículo 135. Reparcelación económica.

1. La reparcelación económica podrá aplicarse cuando, por las circunstancias de la edificación adecuada al planeamiento, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos en un porcentaje superior a la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.
2. En este caso, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las cesiones en favor de la Administración, y las indemnizaciones entre los afectados, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

Artículo 136. Normalización de fincas.

1. La normalización de fincas procederá, siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.
2. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas en proporción superior al 15% ni a las edificaciones existentes. Las diferencias se compensarán en metálico.

3. La normalización se acordará por la Administración actuante, de oficio o a instancia de los interesados, con trámite de audiencia a los mismos por plazo de quince días.

Artículo 137. Extinción o transformación de derechos y cargas.

1. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de los derechos y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.
2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.
3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas, que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.
4. No obstante lo dispuesto en los números 1 y 2, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

Artículo 138. Inscripción del acuerdo y cargas incompatibles.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma establecida por la legislación estatal.

Artículo 139. Efectos tributarios.

1. Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación, cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación y en proporción a sus respectivos derechos, gozarán de todas las exenciones tributarias que establezca la legislación aplicable. Respecto a la incidencia de estas transmisiones en el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de

naturaleza urbana, se estará a lo dispuesto en la normativa estatal.

2. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Artículo 140. Supletoriedad de las normas sobre expropiación forzosa.

Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación, las normas de la expropiación forzosa.

Sección 4ª. Sistema de expropiación.

Artículo 141. Determinaciones generales.

1. La Administración actuante podrá optar por utilizar el sistema de expropiación cuando razones de urgencia o necesidad lo justifiquen. También podrá elegirse este sistema cuando exista una situación objetiva que origine una grave dificultad para la ejecución del plan mediante cualquiera de los restantes sistemas de actuación.
2. La expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.
3. La aplicación del sistema de expropiación exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados en la unidad de ejecución. Dicha relación habrá de ser aprobada definitivamente por la Administración expropiante, previa la apertura de un período de información pública por plazo de quince días.

Artículo 142. Formas de gestión.

Cuando se fije la expropiación como sistema de actuación para una unidad de ejecución, podrán utilizarse las formas de gestión que permita la legislación por la que se rija la Administración actuante, y resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

Artículo 143. Liberación de expropiaciones.

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán, excepcionalmente, liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales.
2. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará al propietario de los bienes afectados por la misma las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincu-

larse a la gestión urbanística. Se fijarán, asimismo, las garantías para el supuesto de incumplimiento. En todo caso, el beneficiario quedará sujeto al cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos.

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

Sección 5ª. La concesión de obra urbanizadora.

Artículo 144. Concepto.

En los supuestos previstos en el artículo 115.1, podrá la Administración actuante otorgar la concesión de obra urbanizadora, asumiendo el concesionario la realización de las obras de urbanización, y la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios.

Artículo 145. Procedimiento.

1. En la convocatoria del concurso se especificarán las obligaciones asumidas por el urbanizador, y en todo caso las siguientes: formulación del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación, y realización de las obras de urbanización.

Cuando el concesionario asuma también la realización de obras de edificación, la convocatoria habrá de contener memoria de calidades, características básicas, costes máximos y plazos.

2. En la convocatoria la Administración actuante puede también comprometer las partidas presupuestarias necesarias para financiar las infraestructuras que sirven de apoyo a la actuación.
3. El urbanizador habrá de garantizar la actuación en la forma y con las condiciones que se fijen en el pliego concesional.
4. En todo lo demás, la concesión de obra urbanizadora se regirá por lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Artículo 146. Retribución del urbanizador.

1. Los propietarios afectados están obligados a satisfacer al urbanizador los costes de la actuación, en terrenos edificables y/o en metálico, en los términos estipulados en la concesión.
2. La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelación.
3. La retribución en metálico se hará efectiva mediante cuotas de urbanización aprobadas por la Administración actuante, quedando sujetos los terrenos al pago de las mismas.
4. El Ayuntamiento, a petición del urbanizador, podrá exigir las cuotas de urbanización adeudadas por los propietarios.

Artículo 147. Supletoriedad de la reparcelación.

En lo no previsto expresamente en esta sección, serán de aplicación las reglas de la reparcelación.

Sección 6ª. Los Convenios Urbanísticos.

Artículo 148. Definición y naturaleza.

1. La Comunidad Autónoma y los municipios, en la esfera de sus respectivas competencias, podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.
2. Estos convenios tendrán naturaleza jurídico administrativa.
3. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los Convenios Urbanísticos que contravengan normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149.5.

Artículo 149. Objeto.

1. Los convenios tienen por objeto establecer los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración del mismo.
2. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir la pertinente valoración pericial.

3. Cuando los particulares que suscriban el convenio asuman la total responsabilidad del desarrollo de una unidad de ejecución, podrán definir su ejecución en todos los detalles, al margen incluso de los sistemas de actuación previstos en esta Ley.
4. La competencia para aprobar estos convenios corresponde a la Administración actuante, previa apertura de un período de información pública, por plazo de veinte días, sobre el proyecto de convenio.
5. Cuando la realización de un convenio exija la modificación del planeamiento, la Administración competente estará obligada a tramitarla, pero conservando en todo caso, en plenitud, el ejercicio de sus facultades normativas.
6. Cuando el convenio tenga por objeto el desarrollo de suelo urbanizable no delimitado en el planeamiento general, deberán indicarse las obras que hayan de realizar a su costa los particulares para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, así como las garantías para el cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes.

Artículo 150. Incumplimiento.

El incumplimiento por los particulares de las obligaciones asumidas, dará lugar a las responsabilidades que se fijen en el convenio. En todo caso, la Administración actuante quedará en libertad de iniciar o proseguir la ejecución del planeamiento por los trámites previstos en el presente Título.

CAPÍTULO III. OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

Sección 1ª. Modalidades.

Artículo 151. Sistemas generales.

Los terrenos destinados por el planeamiento, al establecimiento de sistemas generales en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado, se obtendrán:

- a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a una unidad de ejecución.
- b) Mediante ocupación directa, asignando a los propietarios afectados su aprovechamiento en unidades de ejecución excedentarias en suelo urbanizable para todos los municipios. En este caso, si la compensación no se realiza en el ámbito del correspondiente sector, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.
- c) Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa.

Artículo 152. Dotaciones locales.

En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de dotaciones locales se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión de las unidades de ejecución en que se incluyan.

Artículo 153. Dotaciones en el suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales, no incluidas en unidades de ejecución se obtendrán mediante expropiación, o por ocupación directa asignando terrenos edificables en unidades de ejecución, excedentarias, situadas en suelo urbanizable delimitado. En este caso, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

Artículo 154. Cesión obligatoria y gratuita.

1. La cesión obligatoria y gratuita de terrenos se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos de redistribución correspondientes.
2. Los terrenos afectos a dotaciones, no obtenidos por expropiación, quedarán adscritos, por ministerio de la Ley, a la Administración competente para la implantación del uso que proceda.

Sección 2ª. La ocupación directa.

Artículo 155. Concepto.

1. Se entiende por ocupación directa, la ocupación de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución excedentaria.
2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante del aprovechamiento correspondiente al titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución excedentaria en la que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento.

Artículo 156. Procedimiento.

1. La aplicación de la ocupación directa para la obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

- 1ª. Se publicará y notificará a los interesados la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamiento correspondiente a cada uno de ellos y unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos. A continuación durante el plazo de un mes los interesados podrán alegar lo que estimen conveniente a sus derechos.
 - 2ª. La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la anterior notificación, y en tal momento se levantará acta en la que la Administración actuante hará constar al menos:
 - a) Lugar y fecha de otorgamiento.
 - b) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
 - c) Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que le correspondan.
 - d) Unidades de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.
 - 3ª. Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.
2. El órgano actuante expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación de los extremos señalados en la regla 2ª anterior.
 3. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la Administración, en los términos establecidos por la legislación estatal.
 4. Simultáneamente a la inscripción a que se refiere el número anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación, todo ello de acuerdo con lo previsto por la legislación estatal.

Artículo 157. Indemnización por ocupación temporal.

1. Los propietarios afectados por la ocupación directa tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el art. 112 de la Ley de Expropiación Forzosa, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente a la unidad de ejecución en que hubieren sido integrados.

2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento de redistribución, los interesados podrán advertir a la Administración actuante de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.
3. A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurrieren tres meses sin que el Ayuntamiento la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación, que fijará el justiprecio correspondiente. La valoración se entenderá referida al momento de iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley, y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

CAPÍTULO IV. LA EXPROPIACIÓN POR RAZÓN DE URBANISMO

Sección 1ª. Disposiciones generales.

Artículo 158. Supuestos expropiatorios.

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se haya establecido este sistema de actuación para la unidad de ejecución correspondiente.
- b) Para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales, siempre que no esté prevista su obtención mediante procedimientos vinculados a la actuación por unidades de ejecución o por ocupación directa.
- c) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.
- d) Para la obtención de terrenos destinados a la construcción de viviendas de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.
- e) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- f) En los demás supuestos legalmente previstos.

Artículo 159. Constitución de servidumbres.

1. Cuando para la ejecución de un Plan no fuera menester la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, podrá imponerse, si no se obtuviera convenio con el propietario, con arreglo al procedimiento de la legislación de expropiación forzosa, siempre que el justiprecio que procediere abonar no exceda de la mitad del importe correspondiente a la expropiación

completa del dominio.

2. Cuando hubieren de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del Plan, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la legislación expropiatoria.

Artículo 160. Prohibición de construcciones.

Sobre la superficie objeto de expropiación no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, salvo en casos concretos y excepcionales, previa autorización expresa del Organismo expropiante, que, de no ser el Ayuntamiento, lo comunicará a éste a efectos de la concesión de la oportuna licencia.

Artículo 161. Plazo.

1. La expropiación forzosa deberá tener lugar en el plazo máximo de cuatro años desde la producción del supuesto determinante de su aplicación, salvo que el Plan prevea un plazo superior.
2. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera llevado a efecto la expropiación, los interesados podrán advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, en los mismos términos establecidos en relación con la ocupación directa prevista en el artículo 157.

Sección 2ª. Expropiaciones por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Artículo 162. Expropiación por incumplimiento de la función social.

La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se podrá aplicar por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o, en general, de los deberes urbanísticos básicos, y especialmente en los supuestos de parcelaciones ilegales. En este último caso, del justiprecio se deducirá el importe de la multa que pudiera corresponder.

Artículo 163. Destino de la edificación.

1. Los Ayuntamientos que dispusieran de patrimonio municipal del suelo incluirán en el mismo las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar.
2. En todo caso, en el plazo de seis meses desde la expropiación, el Ayuntamiento resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación, que habrá de iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución, con destino de los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas de protección pública, o, cuando ello no resulte conveniente, a otros fines de interés social.
3. Lo establecido en los números anteriores se aplicará así mismo al patrimonio regional del suelo.

TÍTULO VI. LA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

CAPÍTULO I. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Sección 1ª. Constitución, bienes integrantes y destino.

Artículo 164. Constitución.

Los Ayuntamientos que dispongan de planeamiento municipal podrán constituir su respectivo patrimonio municipal del suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

Artículo 165. Naturaleza.

Los bienes del patrimonio municipal del suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales, y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por su equivalente económico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

Artículo 166. Bienes integrantes.

Integrarán el patrimonio municipal del suelo los bienes patrimoniales que resultaren clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable y, en todo caso, los obtenidos como consecuencia de cesiones o permutas, ya sea en terrenos o en metálico, expropiaciones urbanísticas de cualquier clase y ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

Artículo 167. Reservas de terrenos.

1. Los planes generales podrán establecer sobre suelo clasificado como urbanizable no delimitado o no urbanizable genérico, reservas de terrenos de posible adquisición para constitución o ampliación del patrimonio municipal del suelo.
2. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines, implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, por un plazo máximo de cuatro años.

Artículo 168. Destino.

Los terrenos del patrimonio municipal del suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, usos de conservación o mejora del medio ambiente o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

Sección 2ª. Cesiones.

Artículo 169. Cesiones onerosas.

1. Los terrenos pertenecientes al patrimonio municipal del suelo con calificación adecuada a los fines establecidos en el artículo anterior, serán enajenados en virtud de concurso, de acuerdo con los siguientes criterios:
 - a) Su precio no podrá ser inferior al valor señalado por la legislación urbanística.
 - b) El pliego de condiciones fijará plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, así como precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.
 - c) Si el concurso quedare desierto, el Ayuntamiento podrá enajenar los terrenos directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo a lo dispuesto en el pliego de condiciones.
2. No obstante, el Ayuntamiento podrá enajenar mediante subasta los terrenos del patrimonio municipal del suelo, cuando el planeamiento urbanístico les atribuya una finalidad incompatible con los fines señalados en el artículo anterior o cuando las circunstancias de situación, precio u otras análogas de los terrenos, lo hagan aconsejable.

Artículo 170. Cesiones gratuitas.

1. En casos justificados, podrán los Ayuntamientos ceder terrenos del patrimonio municipal del suelo gratuitamente o por precio inferior al del valor del suelo que legalmente les corresponda para ser destinado a viviendas de protección pública, mediante concurso cuyo pliego establecerá las condiciones previstas en el artículo anterior.
2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera, podrán también los Ayuntamientos ceder directamente, por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito, el dominio de terrenos en favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro, para destinarlos a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos Municipios.

Artículo 171. Cesiones entre Administraciones.

Los Ayuntamientos, la Comunidad Autónoma y sus respectivas Entidades instrumentales, incluidas las sociedades anónimas con capital mayoritariamente público, podrán permutar o transmitirse directamente y a título gratuito u oneroso terrenos, incluso del patrimonio municipal del suelo, con fines de promoción pública de viviendas, construcción de equipamiento comunitario y otras instalaciones o edificaciones de uso público o interés social.

Artículo 172. Derecho de superficie.

1. Los Ayuntamientos podrán constituir derechos de superficie en terrenos del patrimonio municipal del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.
2. El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo, se regirán por lo dispuesto en los artículos anteriores para los diversos supuestos.

CAPÍTULO II. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 173. Objeto.

1. A fin de incrementar el patrimonio municipal del suelo, garantizar el cumplimiento de las limitaciones de precios de venta en las viviendas de protección pública, y, en general, intervenir en el mercado inmobiliario, los Municipios con población superior a 25.000 habitantes, podrán delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y de edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por los respectivos Ayuntamientos.
2. El ejercicio de los derechos previstos en el número anterior se extenderá a los siguientes supuestos:
 - a) Terrenos sin edificar o en construcción.
 - b) Terrenos con edificación declarada en ruina o fuera de ordenación.
 - c) Terrenos destinados a la construcción de viviendas acogidas a protección pública.
 - d) Viviendas acogidas a protección pública.
3. No obstante lo establecido en el número anterior, en las áreas de rehabilitación integrada, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto podrá extenderse a las transmisiones onerosas de todo tipo de inmuebles.

4. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos previstos en este artículo será de diez años, salvo que al delimitarse el área respectiva se fijara otro menor.

Artículo 174. Delimitación de áreas.

1. La delimitación de las áreas de tanteo y retracto podrá efectuarse en el propio Plan General o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
2. En cualquier caso, la delimitación de áreas requerirá:
 - a) Memoria justificativa de su necesidad y del ámbito concreto delimitado, así como la relación de bienes y propietarios afectados.
 - b) Notificación personal a los propietarios afectados realizada durante el período de información pública.
 - c) Remisión al Registro de la Propiedad de copia certificada de los planos que reflejan la delimitación, y relación de bienes y propietarios afectados.

Artículo 175. Procedimiento.

1. A efectos del ejercicio del derecho de tanteo, los propietarios de bienes incluidos en dichas áreas deberán comunicar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y demás condiciones esenciales de la transmisión. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de sesenta días naturales desde la recepción de dicha comunicación.
2. A efectos del ejercicio del derecho de retracto, los adquirentes de bienes incluidos en áreas de tanteo y retracto deberán comunicar al Ayuntamiento la transmisión efectuada, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que se formalizase. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto en un plazo de sesenta días naturales desde la recepción de dicha comunicación, cuando no se hubiera realizado correctamente la comunicación prevista en el número anterior, o si las condiciones de la transmisión hubieran resultado menos onerosas que las indicadas en ella.
3. El pago del bien adquirido deberá realizarse en un plazo de tres meses desde el ejercicio del derecho de tanteo o retracto, transcurrido el cual caducará el derecho. El pago se realizará en metálico o, con el acuerdo del transmitente, mediante la adjudicación de terrenos o cualquier otra figura jurídica admitida en derecho.

En el supuesto de viviendas acogidas a protección pública, en ningún caso podrá superarse el precio

máximo legalmente fijado.

4. Los Notarios y Registradores de la Propiedad denegarán, respectivamente, la formalización en escritura pública y la inscripción de las transmisiones previstas en este Capítulo, cuando no se acrediten debidamente las comunicaciones a que hacen referencia los números anteriores.
5. Las viviendas de protección pública adquiridas en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto serán adjudicadas mediante concurso, entre quienes reúnan los requisitos establecidos por dicha legislación.

CAPÍTULO III. EL PATRIMONIO REGIONAL DEL SUELO

Artículo 176. Constitución y fines.

1. La Comunidad Autónoma podrá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo.
2. La constitución de dicho patrimonio tiene por finalidad encauzar y desarrollar técnica y económicamente la ordenación del territorio, poniendo a disposición el suelo preciso para la realización de actuaciones, obras e instalaciones de interés regional.

Artículo 177. Bienes integrantes.

El patrimonio regional del suelo estará integrado por aquellos terrenos clasificados en el planeamiento urbanístico como suelo urbanizable no delimitado o no urbanizable genérico que la Comunidad Autónoma adquiera por expropiación o por cualquier otro procedimiento para su incorporación a dicho patrimonio.

Artículo 178. Remisión al patrimonio municipal del suelo.

En todo lo demás, serán de aplicación al patrimonio regional del suelo las reglas establecidas en el Capítulo I de este Título.

TÍTULO VII. EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 179. Actos sujetos.

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.
2. Estarán sujetos igualmente a previa licencia, los actos de uso del suelo y del subsuelo, tales como las

parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalaren los planes.

3. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Artículo 180. Régimen.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos vigentes en el momento de la resolución.
2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.
3. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque se denegarán si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 181. Procedimiento.

1. Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo al siguiente procedimiento:
 - a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas de proyecto técnico redactado por profesional competente, de acuerdo con el planeamiento que deberá estar visado por el colegio profesional correspondiente.
 - b) Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual, sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.
 - c) Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes en el de tres meses. El plazo se interrumpirá si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia de que, si así no lo hiciera y se tratare de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite.
2. Los colegios profesionales que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos, si observaren incumplimiento de la legislación urbanística, pondrán en conocimiento de la Administración competente dicha presunción, denegando el visado.

En el caso de obras del Estado, autonómicas o de los Organismos de ellos dependientes, así como de los Municipios con población superior a 25.000 habitantes, bastará la intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos o la aprobación técnica de la Entidad correspondiente.

Artículo 182. Silencio administrativo.

1. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.
2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanísticos.

Artículo 183. Actos u obras promovidos por Administraciones Públicas.

1. Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo promovidos por las Administraciones Públicas estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo las obras públicas de interés autonómico.
2. Cuando de acuerdo con el punto anterior se requiera licencia municipal y cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Consejero competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento del proyecto de obra, para que en el plazo de un mes comunique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.
3. En caso de disconformidad, el expediente será remitido por el Departamento interesado a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que lo elevará al Consejo de Gobierno de La Rioja. Éste decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso ordenará la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento municipal, conforme a lo previsto en esta Ley.
4. Cuando la obra pública de interés autonómico resulte, igualmente disconforme con el planeamiento deberá modificarse el Plan o recogerse en la primera revisión del mismo.

CAPÍTULO II. DEBER DE CONSERVACIÓN Y DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 184. Deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. Los Ayuntamientos de oficio o a instancia de interesado y, en su caso, la Comunidad Autónoma

de oficio, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

Artículo 185. Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.

1. Los Ayuntamientos u otros Organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o cultural, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidos en planeamiento urbanístico alguno.
2. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.
3. Los propietarios de bienes catalogados podrán recabar, para su conservación, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Artículo 186. Declaración de ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares.
3. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o planta afectadas, excluido el valor del terreno.
 - b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
 - c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
4. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

5. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Alcalde bajo su responsabilidad y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

CAPÍTULO III. EDIFICACIÓN FORZOSA

Artículo 187. Obligación de edificar.

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el planeamiento, y en su defecto, en el de tres años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.
2. La edificación en los supuestos referidos en el número anterior, deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y en su defecto, en el de tres años contados desde el inicio de las obras.
3. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos anteriores, mediante causa justificada, por un período máximo igual a los mismos.
4. Se entiende por edificaciones inadecuadas las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico contrario al establecido en el planeamiento.

Artículo 188. Registro de Solares.

1. Los municipios con población superior a 25.000 habitantes crearán un Registro de Solares, en el que se incluirán los solares y las construcciones en ruina o inadecuadas, una vez transcurridos los plazos de inicio o finalización de la edificación establecidos en el artículo anterior.
2. Los restantes municipios podrán, en los mismos casos, expropiar los solares o construcciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, de acuerdo con lo previsto en los artículos 162 y 163 de esta Ley.

Artículo 189. Inclusión en el Registro.

El acuerdo municipal de inclusión en el Registro de Solares contendrá la valoración del terreno y determinará la imposibilidad para su titular de iniciar o proseguir la edificación, con aplicación del régimen de venta forzosa establecido en los artículos siguientes.

Artículo 190. Venta forzosa.

1. El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, lo sacará a subasta pública, con el tipo de licitación que resultare de la valoración del inmueble. El precio obtenido se entregará al propietario, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables.
2. Si la subasta fuere declarada desierta, se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un 25%.
3. Si la segunda subasta también quedare desierta, el Ayuntamiento, en el plazo de otros seis meses, podrá adquirir el inmueble con destino al patrimonio municipal del suelo.

Artículo 191. Cese de efectos.

Transcurridos los plazos establecidos en el artículo anterior sin que el Ayuntamiento hubiera realizado los trámites correspondientes, la inclusión del inmueble en el Registro de Solares quedará sin efectos.

Artículo 192. Obligaciones del adquirente.

1. El adquirente de solares y construcciones en el procedimiento de venta forzosa a que se refiere este Capítulo, quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año, a partir de la fecha de toma de posesión de la finca, e imprimirlas el desarrollo adecuado para su normal terminación.
2. El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

CAPÍTULO IV. PARCELACIONES

Artículo 193. Definición.

Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

Artículo 194. Indivisibilidad de parcelas.

1. No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que dichos lotes sean adquiridos

simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

2. Son indivisibles las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima.
3. Los Notarios y Registradores, cuando proceda, harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en los términos establecidos en la legislación estatal.

Artículo 195. Régimen.

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.
2. Queda prohibida en suelo no urbanizable la realización de parcelaciones urbanísticas.
3. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.
4. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de lo dispuesto en los artículos anteriores.

Artículo 196. Procedimiento.

1. Las licencias de parcelación se someterán al régimen de las licencias urbanísticas previsto en esta Ley, con las especialidades establecidas en los números siguientes.
2. Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán un plano de situación con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar. En dichas solicitudes será necesario también presentar un plano, a escala adecuada, de las fincas resultantes de la parcelación.
3. Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia, indicando en su caso la finalidad específica de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.

Artículo 197. Parcelaciones ilegales.

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente Ley y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la forma-

ción de núcleo de población.

2. En defecto de caracterización en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

TÍTULO VIII. DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 198. Obras y usos en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:
 - a) Si las obras o los usos fueran incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva, a costa del interesado.
 - b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia, con advertencia de demolición o reconstrucción a su costa, si así no lo hiciera o si la licencia fuera denegada.
2. Cuando las obras de edificación o el uso del suelo se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras o uso del suelo a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras o usos del suelo de que se trate.

Artículo 199. Obras y usos terminados, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Si hubiese concluido una obra o uso del suelo sin licencia u orden de ejecución, el Alcalde dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:
 - a) Si la obra o uso fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia, con advertencia de demolición o reconstruc-

ción a su costa si así no lo hiciera.

- b) Si la obra o uso fuera disconforme con el planeamiento, se decretará su demolición o reconstrucción, según proceda, a costa del interesado.
2. Si se hubiere concluido una obra o un uso del suelo contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Alcalde, dentro del plazo de cuatro años, y previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la obra a la licencia u orden de ejecución, o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la preceptiva licencia en el plazo de dos meses.
 3. Si la edificación o uso del suelo se realizare sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable de especial protección, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos previstos en los números anteriores sin sujeción a plazo alguno.
 4. Cuando el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable al interesado.

Artículo 200. Compatibilidad con sanciones.

Lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo.

Artículo 201. Subrogación autonómica.

La Comunidad Autónoma podrá subrogarse en las competencias municipales reguladas en los artículos anteriores, si, requerido el Alcalde a estos efectos, no adoptare las medidas previstas en el plazo de un mes, a contar desde el requerimiento.

Artículo 202. Suspensión de licencias.

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichas resoluciones constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.
2. El Alcalde procederá en el plazo de tres días a dar traslado directo de dicho acuerdo al órgano judicial competente, a los efectos previstos en el artículo 118 de la Ley de La Jurisdicción Contencio-

so-Administrativa.

Artículo 203. Revisión de oficio.

1. Las licencias, órdenes de ejecución o los instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento, conforme a los plazos y procedimientos establecidos en los artículos 102 y 103 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común.
2. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, dentro de los plazos establecidos para la revisión, podrá requerir del Ayuntamiento la remisión de copias de las licencias u órdenes de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolos conforme a lo establecido en los artículos 65 y 66 de la Ley de Bases de Régimen Local.
3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes, serán nulas de pleno Derecho.

CAPÍTULO II. INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 204. Definición.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquélla.
2. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística previstas en el Capítulo anterior.

Artículo 205. Tipificación de las infracciones urbanísticas.

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.
2. Son infracciones muy graves las que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos o suelo no urbanizable especial.

Constituye también infracción muy grave, la parcelación urbanística en suelo no urbanizable y la

realización de obras de urbanización sin la aprobación del planeamiento y del proyecto de urbanización exigibles.

3. Son infracciones graves las que, no estando incluidas en el número anterior, vulneren normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.
4. Son infracciones leves las que no tengan el carácter de graves o muy graves, y, en todo caso, la ejecución de obras o el uso del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con la legislación y el planeamiento urbanístico, así como el incumplimiento del deber de conservación previsto en esta Ley.
5. En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 206. Prescripción.

1. Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescribirán a los cuatro años, y las leves al año.
2. El cómputo del plazo de prescripción se iniciará cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.
3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Artículo 207. Personas responsables.

1. En las obras o usos del suelo que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus condiciones, serán sancionados el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.
2. En las obras o usos del suelo amparados en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave, serán igualmente sancionados con multa:
 - a) El facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto.

- b) Los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia, sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.
- 3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes, y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado.
- 4. Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.
- 5. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 208. Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.

- 1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas de la siguiente forma:
 - a) Las leves, con multa de 25.000 a 500.000 pesetas.
 - b) Las graves, con multa de 500.000 a 5.000.000 de pesetas.
 - c) Las muy graves, con multa de 5.000.000 a 50.000.000 de pesetas.
- 2. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Se considerará como circunstancia atenuante haber corregido la situación creada, y como circunstancia agravante la desatención a los requerimientos efectuados por la Administración para la paralización de las obras y la restauración del orden urbanístico.
- 3. Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su cuantía máxima. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su cuantía mínima.
- 4. En ningún caso, la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de restauración del orden urbanístico arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

Artículo 209. Competencias.

1. Corresponde al Alcalde sancionar por las infracciones leves, y al Ayuntamiento Pleno por las graves y muy graves.
2. El Director General de Urbanismo, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrá subrogarse, para las infracciones graves y muy graves, en las competencias municipales, cuando tras requerir al Ayuntamiento Pleno para que incoe el expediente sancionador, éste no lo tramitara o lo mantuviera paralizado por más de seis meses.
3. En todo caso, cuando la Comunidad Autónoma ejerza por subrogación o directamente competencias relativas a la protección de la legalidad urbanística, corresponderá al Director General de Urbanismo ejercer la potestad sancionadora conforme a la distribución de competencias establecida en el número anterior.
4. El importe de las multas corresponderá a los Ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador ante la inactividad municipal, siempre que hubiera precedido requerimiento al respecto.

Artículo 210. Inspección urbanística.

1. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración local y autonómica, dentro de las competencias que esta Ley les atribuye.
2. El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

DISPOSICIÓN ADICIONAL. Primera. Servicio de inspección urbanística.

1. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo creará un Servicio de Inspección Urbanística al que le corresponderá la vigilancia de aquellas infracciones urbanísticas graves y muy graves y, en particular, las relativas al uso del suelo no urbanizable.
2. Para el desarrollo general de esta labor de vigilancia, el Servicio de Inspección Urbanística deberá procurar la colaboración de las Entidades Locales.
3. La dependencia orgánica del Servicio de Inspección Urbanística, así como sus atribuciones, organización y procedimiento de actuación, se determinarán reglamentariamente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL. Segunda. Criterios adicionales de clasificación de suelo urbano.

El suelo en el que se ubiquen las actuaciones previstas en el artículo 14.2, una vez finalizadas las obras de urbanización y edificación a que se refiere dicho precepto, se clasificará como suelo urbano en la siguiente revisión del planeamiento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL. Tercera. Subrogación de la Comunidad Autónoma.

Cuando existan graves razones de interés social que lo justifiquen, procederá la subrogación de la Comunidad Autónoma en el supuesto previsto en el artículo 104.2.

DISPOSICIÓN ADICIONAL. Cuarta. Realojamiento y retorno.

Los derechos de realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles se garantizarán de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

DISPOSICIÓN ADICIONAL. Quinta. Impacto Ambiental.

Los instrumentos de Ordenación Territorial y Planificación Urbanística regulados en la presente Ley, incluirán en su contenido un Estudio de Impacto Ambiental cuando así se establezca en la legislación sectorial aplicable.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. Primera. Adaptación del planeamiento.

1. El planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de esta Ley deberá adaptarse a lo dispuesto en la misma en el plazo de dos años, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 89.

Cuando existan circunstancias que así lo aconsejen, el Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá ordenar anticipadamente la adaptación del planeamiento a lo dispuesto en esta Ley.

2. En tanto no se proceda a su adaptación, se aplicarán las determinaciones del planeamiento que no sean contrarias a esta Ley, y de acuerdo con los criterios de equivalencia establecidos en la Disposición siguiente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. Segunda. Criterios de equivalencia.

Mientras no se produzcan la revisión o adaptación previstas en la disposición anterior, se aplicarán los siguientes criterios de equivalencia entre las distintas clases de suelo:

- a) El suelo urbano existente se registrará por lo dispuesto en esta Ley.

En los municipios con población superior a 25.000 habitantes el Ayuntamiento delimitará el suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

- b) El suelo no urbanizable existente se registrará por las disposiciones de esta Ley.
- c) El suelo urbanizable programado existente así como el suelo apto para urbanizar, se registrarán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable delimitado.

El suelo urbanizable no programado existente se registrará por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable no delimitado.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. Tercera. Municipios sin planeamiento.

Los municipios que carezcan de todo tipo de instrumento de planeamiento municipal se registrarán por las determinaciones de las Normas Urbanísticas Regionales.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. Cuarta. Procedimientos en tramitación.

1. El planeamiento municipal en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley podrá seguirse tramitando sin adaptar sus clasificaciones de suelo a la misma.

Se entenderá que se encuentra en la situación prevista en el apartado anterior, el planeamiento municipal, o su revisión en cuya tramitación haya recaído acuerdo de aprobación inicial.

En los supuestos anteriores la Disposición Transitoria Primera se Aplicará una vez vigente el planeamiento.

2. Los instrumentos de redistribución de beneficios y cargas aprobados inicialmente a la entrada en vigor de la presente Ley continuarán tramitándose con arreglo a la legislación que se deroga.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. Quinta. Normas Urbanísticas Regionales y Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural.

Las Normas Urbanísticas Regionales y el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural continuarán en vigor en tanto no contradigan lo establecido en esta Ley. En el plazo de dos años deberán acomodarse a sus disposiciones.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. Sexta. Planes especiales de regularización urbanística.

1. Objeto de los Planes Especiales de Regularización Urbanística.

Los Planes Especiales de Regularización Urbanística tienen por objeto establecer las condiciones para legalizar, por parte de la Administración, las ocupaciones del suelo desarrolladas al margen de la legalidad urbanística que sean susceptibles de ajustarse a ésta, con la colaboración de los particulares afectados.

2. Terrenos que no pueden ser objeto de regularización.

En ningún caso podrá procederse a la regularización en los siguientes casos:

- a) Actuaciones que se hayan desarrollado en suelo que tenga naturaleza de dominio público.
- b) Actuaciones que se hayan desarrollado en terrenos considerados inadecuados en la estrategia regional adoptada.
- c) Actuaciones que ocupen cualquier terreno considerado no regularizable por razón de su emplazamiento, del peligro para las personas que pueda derivarse de su regularización, de la desproporción de los costes de ejecución de la urbanización o de cualquier otra causa debidamente justificada.

3. Aplicación y disciplina.

La aplicación de lo previsto en esta Disposición se hará sin perjuicio de la imposición cuando proceda de las sanciones reguladas en la legislación urbanística o de cualquier otra medida de disciplina urbanística.

Las medidas de regularización serán aplicables a acciones urbanísticas iniciadas con anterioridad al 1 de enero de 1998.

4. Delimitación del área objeto de regularización.

El espacio territorial afectado por la regularización deberá cumplir las siguientes condiciones:

El área deberá comprender todo el suelo ocupado por las parcelaciones.

Tendrá una extensión tal que permita el cumplimiento del conjunto de los deberes de ordenación y dotación de la totalidad de la superficie afectada, la distribución de beneficios y cargas y, en su caso, los deberes de cesión.

Podrán integrarse excepcionalmente en el área los terrenos que, aun no perteneciendo a ella,

sean necesarios para la ubicación de infraestructuras.

Como regla general, se incluirán solamente parcelas edificadas cuya construcción presente mínimas condiciones de vivienda. Sólo se admitirá la inclusión de parcelas no edificadas cuando éstas queden incluidas en el interior de conjuntos contruidos, y forzosamente hayan de pasar ante sus líneas de fachada todas las instalaciones urbanísticas cuya implantación se contempla en el correspondiente instrumento de planeamiento necesario para la regularización.

5. Solicitud para la declaración de área de regularización urbanística.

Los propietarios, de más del 50% del suelo que se pretende regularizar, podrán solicitar al Ayuntamiento o a la Comunidad Autónoma la tramitación del expediente para la declaración de área de regularización urbanística.

La solicitud deberá ir acompañada de los documentos que prueben la propiedad de los terrenos y de una memoria razonada acerca de la viabilidad de la regularización del área, en función del cumplimiento efectivo de los requisitos exigidos en esta Ley.

La documentación necesaria que debe acompañar la solicitud será al menos la siguiente:

- a) Plano o planos a escala adecuada, con expresión exacta del área que se pretende delimitar, de los predios existentes y del estado de su propiedad, las características de la edificación, los usos del suelo y la relación con las infraestructuras territoriales existentes.
- b) Memoria informativa del estado de la parcelación, con la justificación específica de la oportunidad de la solicitud.
- c) Análisis del impacto territorial de la urbanización, con la valoración de su incidencia y las medidas correctoras, en su caso, necesarias.
- d) Compromiso escrito de los propietarios de prestar el aval o garantía que en su caso se establezca.

6. Tramitación de la declaración.

El Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma, examinada la solicitud, aprobará inicialmente el expediente, si así lo juzgara conveniente, exponiéndose al público durante 15 días, y se notificará a los solicitantes y al resto de propietarios, cuya existencia conste a la Administración.

El acuerdo de aprobación sobre la regularización, no vinculará al Ayuntamiento a los efectos de los futuros pronunciamientos que deba adoptar en el procedimiento de regularización previsto en esta Ley, y no responderá tampoco de los posibles gastos que puedan recaer en el futuro sobre los propietarios de las parcelas y que se produzcan como consecuencia del desarrollo de los correspondientes procedimientos administrativos.

En el acuerdo de aprobación inicial se contendrán las siguientes determinaciones:

- a) La delimitación territorial concreta sobre la que debe desarrollarse el proceso de regularización, con indicación de las parcelas afectadas.
- b) Los plazos para la formulación del Plan Especial de Regularización Urbanística, con indicación de quién debe proceder a su formulación.
- c) Las garantías que deban prestar los particulares como condición previa de la aprobación del Plan.
- d) El sistema que se seguirá para la ejecución del Plan y, en caso excepcional los términos de la colaboración económica, técnica y administrativa por parte del Ayuntamiento.

A la vista de los resultados de la información pública, el Ayuntamiento ratificará la delimitación del área, introduciendo las modificaciones que estime oportunas, remitiendo el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para que proceda a la declaración de área de regularización urbanística.

7. Declaración del área de regularización urbanística.

La declaración de área de regularización urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. El acuerdo deberá publicarse en el Boletín Oficial de La Rioja.

8. Efectos de la declaración de área de regularización urbanística.

La declaración de área de regularización urbanística determinará la necesidad de proceder a la redacción del correspondiente Plan Especial de Regularización Urbanística.

Paralelamente y de forma simultánea se procederá a la tramitación de la modificación o revisión del correspondiente planeamiento municipal y, en su caso, de instrumentos de ordenación del territorio, que recoja la previsión de que un área irregularmente utilizada pueda ser susceptible de regularización.

9. Plan Especial para la Regularización Urbanística.

El Plan Especial de Regularización Urbanística es un instrumento de planeamiento mediante el cual se ordenan, programan y proyectan las intervenciones dotacionales precisas para que se alcancen las condiciones urbanísticas, sanitarias y de infraestructuras necesarias para que el conjunto de edificación concentrada en suelo no urbanizable responda a las exigencias que esta Ley prevé para los terrenos considerados como urbanos.

Como regla general, contendrán los proyectos necesarios para la ejecución de obras de dotación de infraestructuras y servicios.

Deberán justificar expresamente en su memoria, su compatibilidad, coherencia e incidencia sobre el planeamiento municipal.

La formulación de los Planes Especiales correrá a cargo de quien así se señale en el acuerdo de aprobación inicial. Como regla general, la redacción deberá corresponder a los propietarios de los terrenos, quienes podrán constituir para ello una Asociación.

10. Contenido de los Planes Especiales de Regularización.

Delimitación de su ámbito territorial.

Trazado y características de la red viaria con expresión pormenorizada de alineaciones y rasantes.

Asignación de usos pormenorizados a las diferentes parcelas y edificaciones.

Como mínimo se preverá una reserva de cesión del 15% de la superficie total del suelo parcelado, independientemente del suelo destinado a viales. Este suelo podrá destinarse a albergar equipamientos públicos e infraestructuras.

La reserva deberá situarse de forma preferente en el suelo parcelado, pudiendo localizarse fuera del ámbito delimitado cuando esto no fuera posible, debidamente justificado.

Deberá contemplar como parte de la ejecución del Plan Especial, la adecuación y el uso de estos suelos como espacios libres, zonas verdes u otros usos cuya finalidad sea corregir los efectos de la agresión territorial y restablecer la calidad medioambiental originaria, aun cuando no estén al servicio del área, corriendo a cargo de los propietarios el coste del ajardinamiento y la adecuación de los terrenos.

Determinación de los deberes y derechos de los propietarios, que aparecerán en las Ordenanzas

de uso del suelo y edificación de forma coherente con el régimen concreto establecido en el planeamiento municipal.

Trazado y características de todos los servicios e instalaciones necesarios de acuerdo con los estándares establecidos al efecto por el planeamiento municipal.

Relación, a nivel de proyecto de obras, de las intervenciones necesarias para la implantación o modificación de los servicios a que se hace referencia en el punto anterior, resolviendo el enlace de todos los servicios y comunicaciones con los existentes en el territorio.

Sistema de ejecución para la realización de la urbanización y plazos y cumplimiento de las obligaciones contraídas con mención expresa de las consecuencias de su incumplimiento.

Evaluación económica y financiera de las actuaciones y obras previstas y, en su caso, programación de las diferentes etapas necesarias para su ejecución.

El Plan Especial contendrá expresamente las garantías y compromisos que acompañarán a la ejecución de la urbanización y a su conservación. Salvo convenio expreso en el que participe la Administración, la conservación y mantenimiento de la urbanización deberá corresponder a los propietarios constituidos en Entidad Urbanística de Conservación.

11. Formulación y tramitación de los Planes Especiales de Regularización Urbanística.

Los Planes Especiales de Regularización Urbanística deberán ser formulados en los plazos establecidos en la aprobación de las áreas de regularización urbanística.

La tramitación del Plan Especial seguirá los mismos trámites que esta Ley establece para los planes especiales que no desarrollan determinaciones del planeamiento municipal.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Dejarán de ser de aplicación en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja los preceptos de la legislación urbanística estatal que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan a la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL. Primera.

El Gobierno de La Rioja dictará las disposiciones reglamentarias precisas para la ejecución de esta Ley, siendo de aplicación hasta entonces los Reglamentos de Planeamiento Urbanístico, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística y Edificación forzosa y Registro Municipal de solares aprobados respectivamente por los Decretos 2159/1978, de 23 de junio; 3288/1978, de 25 de agosto; 2187/1978, de 23 de junio; y 635/1964, de 5 de marzo, en todo lo que no se opongan a la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL. Segunda.

La presente Ley se publicará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Estatuto de Autonomía, en el Boletín Oficial de La Rioja y en el Boletín Oficial del Estado y entrará en vigor al día siguiente de su última publicación.