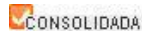


Medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

Ley 2/2004, de 29 de octubre. LPAS 2004\270



SUELO Y URBANISMO. Medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

Junta General del Principado

BO. del Principado de Asturias 10 noviembre 2004, núm. 261, [pág. 16212]. BOE 9 diciembre 2004, núm. 296, [pág. 40502].

PREÁMBULO

I.

El proceso de encarecimiento del precio de la vivienda se está convirtiendo, cada vez más, en un hecho generador de desigualdades sociales, discriminando inexorablemente a los ciudadanos carentes de un patrimonio inmobiliario propio, a quienes no perciben ingresos elevados y a quienes carecen de empleos estables, que ven frustrado su derecho a acceder a una vivienda adecuada por su precio cada vez más inaccesible. Esta situación representa uno de los problemas más acuciantes de la sociedad asturiana, al que esta Ley pretende buscar soluciones.

Dichas soluciones no pueden venir de una actitud impositiva por parte de los poderes públicos, sino de un consenso entre propietarios, promotores y Administraciones de manera que, atendiendo al interés general, los precios del suelo, de la construcción y demás factores que inciden en el proceso de producción inmobiliaria garanticen la viabilidad social y económica de la construcción de viviendas protegidas.

La Ley pretende recoger los contenidos centrados en las políticas de suelo y vivienda del Acuerdo para el desarrollo económico, la competitividad y el empleo suscrito por el Gobierno y los agentes sociales y económicos más representativos del Principado de Asturias, del que surgen dos medidas primordiales que originan la presente Ley.

La primera de las medidas consiste en la creación de una nueva modalidad de vivienda protegida, denominada concertada, específica de Asturias y que permitirá ampliar el abanico de las políticas públicas de vivienda en nuestra Comunidad Autónoma.

La segunda tiene como objetivo integrar y sistematizar la política de viviendas protegidas con la de suelo, creando un nuevo procedimiento que permita incorporar al desarrollo urbano suelos idóneos desde el punto de vista ambiental, social y económico, es decir, que construyan ciudad y territorio de forma sostenible, que palién las actuales dificultades de acceso a la vivienda y

conjuguen los legítimos intereses de los propietarios y promotores con el interés general de estas políticas públicas.

II.

Definido su objeto en un capítulo preliminar, la Ley, que se dicta al amparo de lo dispuesto en el [artículo 10.1.3](#) del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, que atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y vivienda, se divide en dos capítulos más, dando respuesta cada uno de ellos a las dos medidas antes anunciadas.

El primero de ellos define la nueva vivienda protegida concertada, las dependencias complementarias que podrán vincularse a ella, así como el destino de las mismas. Las principales novedades de este nuevo tipo de vivienda son las importantes medidas de control destinadas a evitar situaciones que desvirtúen la finalidad de la política de viviendas protegidas, que persigue facilitar el acceso por los ciudadanos a una vivienda a precios asequibles y atemperar el precio de la vivienda libre mediante el mantenimiento de los precios de la vivienda protegida.

Así, la Ley limita de por vida el precio máximo de venta, ajustado al vigente en cada momento para las de nueva construcción, y su venta durante cinco años, para favorecer que el destino de las viviendas se ajuste a los fines de la política de vivienda.

En su segundo capítulo, la Ley regula un procedimiento nuevo para la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas cuya finalidad es permitir que se incorporen al desarrollo urbano suelos idóneos desde el punto de vista territorial y ambiental y que garanticen un acuerdo previo entre propietarios, promotores y Administraciones Públicas, de manera que el desarrollo de la actuación garantice la producción de viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías.

De este modo, el procedimiento contempla que, para su puesta en marcha, el promotor haya acordado previamente con los propietarios del suelo unas condiciones que permitan la construcción de viviendas protegidas ya que, de lo contrario, no se iniciará la tramitación de la nueva ordenación urbanística.

La actuación ha de ser refrendada mediante convenio por el Ayuntamiento y el Principado de Asturias y, así, se compartirá el compromiso público de la misma y el de su tramitación administrativa mediante una aprobación inicial municipal y otra definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

Se ha estimado conveniente introducir, mediante la inserción de nuevos artículos, la nueva regulación en el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, recientemente aprobado por [Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril \(LPAS 2004, 154\)](#), de modo que esta nueva producción legislativa no genere una innecesaria dispersión normativa.

III.

Junto a la introducción del nuevo procedimiento de ordenación especial para áreas destinadas a viviendas protegidas, el capítulo II introduce otras modificaciones al Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Las modificaciones que afectan al contenido tienen por objeto coordinar la tramitación de los estudios de implantación y las autorizaciones de uso en suelo no urbanizable, acortar los plazos del sistema de actuación de los suelos de urbanización prioritaria, mejorar la gestión de los patrimonios públicos de suelo para lograr la máxima agilidad en la gestión de suelo destinado a viviendas protegidas, ajustar su redacción a lo previsto en la normativa estatal en cuanto al pago de las expropiaciones y, por último, evitar efectos indeseados en la declaración de ruina.

Junto a éstas, se añaden algunas modificaciones relativas a la estructura del Texto Refundido para integrar convenientemente en su sistemática los nuevos artículos creados, relativos a la ordenación especial para áreas destinadas a viviendas protegidas.

IV.

La Ley se completa con diversas disposiciones adicionales, referida la primera al precio máximo de la vivienda protegida concertada. La segunda y tercera proponen medidas de control de los precios máximos de venta de todas las viviendas protegidas que eviten algunas disfunciones actuales en el sistema de precios máximos de dichas viviendas, consistentes en señalar para todas las viviendas protegidas una limitación en su precio máximo de venta durante toda su vida útil y la obligación de que los contratos privados, que habrán de elevarse a escritura pública, se firmen ante funcionario público para garantizar el adecuado tráfico jurídico de estos inmuebles. El objeto de estas medidas es asegurar que el destino de estas viviendas se ajuste a sus fines, es decir, garantizar el acceso a una vivienda a precios razonables y controlar el precio medio del mercado de vivienda mediante viviendas con precio de venta limitado de por vida, sin que sus segundas o posteriores transmisiones entren en el juego del libre mercado como si fueran otro bien de consumo o inversión más y no uno de primerísima necesidad para los ciudadanos.

Por último, la disposición adicional quinta pretende suponer un estímulo para las Administraciones de cara al examen de la conveniencia de implantar paneles de energía solar térmica o fotovoltaica en viviendas y demás edificaciones.

CAPÍTULO PRELIMINAR. Objeto de la Ley

Artículo 1. Objeto

1. Es objeto de la presente Ley:

- a) La definición y regulación de una modalidad de vivienda protegida, denominada concertada, ligada al suelo en el que se podrá promover su implantación.
- b) La regulación de un procedimiento específico de aprobación de planeamiento que

establezca la ordenación urbanística de los suelos destinados a acoger viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías.

2. Asimismo, constituye su objeto adoptar medidas que garanticen los precios de venta máximos de las viviendas protegidas, en cualquiera de sus categorías, su actualización a lo largo del tiempo y el adecuado tráfico jurídico de las mismas, así como mejoras adicionales en la regulación de los instrumentos de ordenación urbanística y del suelo.

CAPÍTULO I. Medidas en materia de vivienda: De la vivienda protegida concertada

Artículo 2. Definición

1. Se considera como protegida concertada aquella vivienda que, situada en terrenos que tengan la condición de solar o que puedan alcanzarla en ejecución de planeamiento, reúna además los siguientes requisitos:

a) Contar con una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados que podrá alcanzar los ciento veinte metros cuadrados útiles en el caso en que las condiciones sociales así lo requieran y se justifique convenientemente.

b) Obtener la oportuna calificación concedida por la Consejería competente en materia de vivienda.

c) Tener un precio máximo de venta por metro cuadrado útil de vivienda que figurará en la citada calificación de la vivienda.

d) Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, que figurará, asimismo, en la calificación de la vivienda, no podrá exceder del cincuenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma. A efectos de la determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables, como máximo, ocho metros cuadrados de superficie útil de trastero y veinticinco metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

2. El régimen legal de las viviendas protegidas concertadas será de treinta años, excepto si son destinadas a arrendamiento y vinculadas a dicho régimen durante diez años.

Artículo 3. Destino y otras condiciones de las viviendas

1. Las viviendas protegidas concertadas, sean para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino. Las viviendas que no sean domicilio habitual y permanente de su propietario podrán incluirse en los programas públicos de vivienda promovidos por la Consejería competente

en materia de vivienda para su destino al alquiler.

2. Podrán ser promotores de viviendas protegidas para su venta o cesión en régimen de alquiler las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

3. Las viviendas protegidas concertadas no podrán ser transmitidas «inter vivos» ni cedido su uso por ningún título, salvo el de arrendamiento, durante el plazo de cinco años desde su adquisición, incluidas las segundas y posteriores transmisiones que, vigente dicho plazo, fueran posibles conforme a lo dispuesto en esta Ley, lo que se hará constar expresamente en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos establecidos por la legislación civil e hipotecaria. Quedan exceptuadas las familias numerosas, para los supuestos de necesidad de adquisición de una vivienda de mayor superficie útil que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad; asimismo, por autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, podrán exceptuarse los supuestos de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial. Mediante autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá exceptuarse también por cambio necesario de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos suficientemente justificados en los términos que reglamentariamente se determinen. Igualmente, las viviendas inicialmente adquiridas para uso propio podrán ser destinadas a su cesión en régimen de alquiler, previa obtención de la autorización correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas concertadas, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil podrá incrementarse en un 20 por 100 respecto del que correspondería a una vivienda protegida concertada de nueva construcción en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial.

Artículo 4. Medidas de control

1. El incumplimiento del destino como domicilio habitual y permanente de las viviendas protegidas concertadas para uso propio, así como el no ofrecimiento en arriendo o la no inclusión en los Programas Públicos de Vivienda de aquéllas destinadas al alquiler, constituyen causas de expropiación forzosa que la Administración está facultada a ejercer. La resolución por la que la Consejería competente en materia de vivienda declare previa audiencia al interesado constatada alguna de dichas causas, implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

2. La Administración del Principado de Asturias goza de un derecho de tanteo y retracto sobre la transmisión de las viviendas protegidas concertadas. A estos efectos, el precio a satisfacer por la Administración será el establecido por metro cuadrado de superficie útil para las viviendas declaradas como protegidas concertadas en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial.

3. Reglamentariamente se determinarán otras facultades de control para verificar el destino de las viviendas como domicilio habitual y permanente, incluida la facultad de inspección.

Artículo 5. Infracciones

1. Las infracciones al régimen legal de viviendas protegidas concertadas se clasificarán en leves, graves y muy graves.

2. Se considera infracción leve:

a) La firma de documentos privados por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, que no se realice ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a la disposición adicional tercera.

b) No incluir en los documentos públicos en que se formalicen los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, al menos, la limitación del precio máximo de venta prevista en la disposición adicional segunda y, en cada categoría, el período de duración de la calificación o los plazos en que se limita su transmisión o cesión de uso, así como los efectos derivados de los incumplimientos.

3. Se considerará infracción grave:

a) No formalizar en escritura pública los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos.

b) Desvirtuar el destino de domicilio habitual y permanente configurado en el apartado 1 del artículo 3.

4. Se considerará infracción muy grave:

a) Vender una vivienda protegida concertada, sus garajes o trasteros por encima del precio máximo de venta.

b) Alquilar una vivienda protegida concertada, sus garajes o trasteros por encima del precio máximo de alquiler.

5. Se consideran, asimismo, infracciones al régimen legal de viviendas protegidas concertadas las contempladas en los artículos 4 a [6](#) de la [Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo \(LPAS 1995, 71\)](#), de Sanciones en Materia de Vivienda, en la redacción dada por la [Ley del Principado de Asturias 7/1997, de 31 de diciembre \(LPAS 1997, 218 y LPAS 1998, 42, 60\)](#), de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Fiscales.

Artículo 6. Sanciones

1. Con carácter general, las infracciones se sancionarán conforme a lo establecido en los

[artículos 7 y siguientes](#) de la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de Sanciones en Materia de Vivienda, sin perjuicio de lo establecido en los apartados siguientes.

2. Las infracciones tipificadas como graves conforme al apartado 3.b) del artículo anterior, con multa del veinticinco por ciento del precio máximo de venta, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 4 de esta Ley.

3. Las infracciones tipificadas como muy graves conforme al apartado 4 del artículo anterior, con multa cuya cuantía no ha de resultar inferior al quíntuplo ni superior al décuplo de la diferencia entre el sobreprecio, prima o cantidad percibida y el precio máximo legal, cuando se trate de arrendamiento, o inferior al duplo ni superior al cuádruplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

CAPÍTULO II. Medidas en materia de suelo

Artículo 7. Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas

Se crea una nueva Sección 4ª, «Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas», pasando la actual Sección 4ª a ser 5ª, en el [Capítulo III, del Título III](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, integrada por los artículos 74 bis, 74 ter y 74 quáter, con la siguiente redacción:

«Artículo 74 bis. Conveniencia de la ordenación especial.

Cuando la Administración del Principado de Asturias y el Ayuntamiento afectado lo estimen conveniente, en atención a las necesidades de vivienda del Concejo, ambas Administraciones convendrán la ordenación urbanística de áreas con destino en su totalidad a viviendas protegidas, con arreglo al procedimiento previsto en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido.

Artículo 74 ter. Suelos de procedencia.

1. Podrán acogerse al procedimiento establecido en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido:

a) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial no prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y para los que se proponga una nueva ordenación urbanística con dicha finalidad.

b) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y cuyos promotores y propietarios opten por este procedimiento.

c) Suelos urbanizables no sectorizados.

d) Suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación en el supuesto establecido en el apartado 3 de este artículo.

2. Cuando se trate de suelos urbanizables no sectorizados y suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) Configurar un espacio físico continuo de significativa entidad superficial que no será inferior a:

1º Cinco hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.a) de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.

2º Tres hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.b) de la disposición adicional primera de la misma Ley.

3º Dos hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.c) de la disposición adicional primera del mismo Texto Legal.

b) Que por su localización y condiciones resulten integrables en el entramado urbanístico ya existente, con el que han de mantener una conexión suficiente, conforme a lo previsto en los deberes atribuidos a los propietarios de cada clase de suelo en la legislación sobre régimen del suelo.

3. Además, cuando se trate de suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de carecer de valores paisajísticos, culturales, ambientales o de cualquier otra índole que pudieran exigir la preservación de su transformación.

Artículo 74 quáter. Procedimiento para la ordenación especial.

1. A efectos de facilitar la promoción de suelo para la construcción de viviendas protegidas, el procedimiento a seguir para la calificación, y en su caso clasificación, del suelo será el establecido en los [artículos 91 bis y siguientes](#) de este Texto Refundido. Este procedimiento sustituirá al procedimiento general de aprobación y modificación de planeamiento urbanístico.

2. El ámbito se ordenará mediante un plan especial, que tendrá la doble naturaleza de modificación del plan general de ordenación y de aprobación o, en su caso, modificación del planeamiento de desarrollo y contendrá las determinaciones exigidas para los planes parciales en el [artículo 66](#) de este Texto Refundido».

Artículo 8. Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas

1. Se añaden los artículos 91 bis, 91 ter y [91 quáter](#) al Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con la siguiente redacción:

«Artículo 91 bis. Actuaciones previas.

1. El procedimiento previsto en el [artículo 74 quáter](#) de este Texto Refundido, se iniciará a instancia de los particulares. A tal efecto, se podrán presentar ante el Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo propuestas para su consideración, siempre que los suelos reúnan los requisitos señalados en el artículo 74 ter de este Texto Refundido.

2. El oferente deberá acreditar la propiedad, al menos, del ochenta por ciento del suelo al que se refiere la propuesta; u opciones de compra protocolizadas y registradas que avalen la posibilidad de su adquisición al momento de la declaración de interés de la operación por parte del Consejo de Gobierno, debiendo formalizarse la adquisición tras dicha declaración y antes de la presentación a trámite del plan especial.

3. A su vez, dichas propuestas deberán contemplar:

- a) Aprovechamiento residencial y de otros usos complementarios.
- b) Número de viviendas protegidas a realizar.
- c) Porcentajes de suelo destinados a cada categoría de viviendas protegidas.
- d) Precios máximos de venta de cada categoría de viviendas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.
- e) Tipologías de vivienda previstas, con diversidad en cuanto a tamaños.
- f) Esquema general de las redes de viario público y servicios urbanos, existentes y previstos.
- g) Esquema general de los sistemas de zonas verdes, espacios libres y equipamientos.
- h) Previsiones temporales para la urbanización y la edificación.
- i) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y edificación.
- j) Compromisos que asumiría de aceptar la Administración su propuesta, que se referirán como mínimo a garantizar la ejecución de la urbanización y la edificación en unos determinados plazos.
- k) Garantías para el cumplimiento de dichos compromisos, especialmente, referidos a la ejecución de la urbanización y la edificación en los plazos determinados.

4. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Consejería competente en materia de vivienda, y el Ayuntamiento resolverán sobre la idoneidad de la operación en el plazo de dos meses desde la presentación completa de la

documentación en el respectivo registro, transcurrido el cual podrá entenderse que la propuesta no es idónea, conforme y a los efectos previstos en la [Ley 30/1992, de 26 de noviembre \(RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246\)](#), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la [Ley 4/1999, de 13 de enero \(RCL 1995, 114, 329\)](#).

5. En el supuesto de que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o el Ayuntamiento establecieren condiciones a la propuesta, se dará trámite de audiencia al oferente por un plazo de quince días.

6. Si la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo declara la idoneidad de la propuesta de ordenación, remitirá al Ayuntamiento una propuesta de convenio entre la Administración del Principado de Asturias y la corporación local sobre la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento en el plazo de veinte días, transcurrido el cual podrá entenderse que, conforme y a los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, el Ayuntamiento no tiene intención de suscribir el convenio; si el pronunciamiento fuese expreso podrá limitarse a comunicar que el Ayuntamiento no ha declarado idónea la propuesta y que, por tanto, no desea suscribir el convenio. Ambas circunstancias habilitan a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para declarar la caducidad del procedimiento, previa advertencia a la entidad local.

7. El Consejo de Gobierno autorizará, en su caso, la firma del convenio. En el mismo acto, declarará asimismo el interés de la operación para la promoción de viviendas protegidas.

8. El convenio suscrito entre la Administración del Principado de Asturias, el Ayuntamiento y quien proponga la ordenación especial recogerá, al menos, los siguientes extremos:

a) La condición de Administración urbanística actuante de la Administración del Principado de Asturias.

b) Plazos para la ejecución de la urbanización y la edificación.

c) Precios de venta de las viviendas protegidas conforme a lo dispuesto en la normativa específica de cada categoría o en la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda para las viviendas protegidas concertadas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado segundo de la misma. No obstante, cuando se incurra en demoras en la ejecución sólo podrán actualizarse los precios hasta la fecha prevista para el cumplimiento de los plazos señalados en la letra anterior.

d) Régimen de penalizaciones por incumplimiento de los plazos previstos por causas imputables al promotor, proporcional al previsto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas en los supuestos de demoras en la ejecución.

e) Los que resulten de las condiciones a que se refiere el apartado 5 de este artículo.

f) Cualesquiera otros que se consideren oportunos por ambas Administraciones para el mejor desarrollo de la ordenación especial.

Artículo 91 ter. Tramitación del plan especial y del proyecto de urbanización.

1. Tras la adopción de acuerdo por el Consejo de Gobierno, el promotor presentará proyecto de plan especial junto con su proyecto de urbanización ante el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la notificación del citado Acuerdo.

2. El Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación inicial del plan especial y del proyecto de urbanización en el plazo de dos meses desde su presentación. Producida ésta, el Ayuntamiento remitirá, dentro de dicho plazo, la documentación a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, quien someterá los documentos aprobados inicialmente a información pública por un plazo de veinte días que se anunciará en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» y, al menos, en uno de los periódicos de mayor circulación de la Comunidad Autónoma.

3. Transcurrido el plazo que tiene el Ayuntamiento para resolver sobre la aprobación inicial sin que dicha resolución se hubiese producido, el promotor podrá solicitar a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias que resuelva sobre la aprobación inicial del plan especial y del proyecto de urbanización, en cuyo caso, ésta requerirá al Ayuntamiento para que le remita el expediente completo, disponiendo de dos meses desde la recepción de la documentación completa para pronunciarse sobre dicha aprobación inicial.

4. Una vez finalizado el período de información pública e introducidas las modificaciones que se consideren necesarias para atender al resultado de dicha información, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias resolverá sobre la aprobación definitiva del plan especial en el plazo de tres meses. Dentro de este mismo plazo debe notificarse al Ayuntamiento la aprobación del plan especial.

5. Transcurrido dicho plazo sin que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias haya resuelto sobre la aprobación definitiva del plan especial, ésta se entenderá producida por silencio administrativo en los términos de la aprobación inicial, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 95 de este Texto Refundido.

6. Cuando existan alegaciones al proyecto de urbanización, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias remitirá al Ayuntamiento, junto a la notificación de la aprobación definitiva del plan especial, el expediente completo del proyecto de urbanización para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de veinte días, transcurrido el cual se entenderá aprobado definitivamente en los términos de la aprobación inicial, conforme a la legislación sobre silencio administrativo. No obstante, cuando la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias certifique en el acuerdo definitivo del plan especial que el proyecto de urbanización no ha sido objeto de alegación alguna, éste se entenderá aprobado definitivamente sin necesidad de pronunciamiento expreso del Ayuntamiento.

Artículo 91 quáter. Garantías de la ejecución del planeamiento.

1. Con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, el promotor garantizará ante la Administración autonómica los siguientes extremos:

a) Cumplimiento de plazos de urbanización, fijados por referencia a la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, mediante garantía por valor del veinte por ciento de los gastos de urbanización, que se formalizará conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

b) Cumplimiento de los plazos de edificación que se determinen, mediante garantía por valor de un ocho por ciento del precio máximo de venta de las viviendas cuya construcción se plantea, que se formalizará conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

c) En caso de venta de suelo urbanizado, introducción de cláusulas por las que el adquirente se comprometa a la edificación en los plazos determinados, subrogándose en la posición del transmitente.

2. La formalización de las garantías señaladas en el apartado anterior se realizará conforme a las siguientes reglas:

a) La garantía del cumplimiento de los plazos de urbanización a que hace referencia la letra a) del apartado 1 de este artículo se presentará por el importe de la fase correspondiente de urbanización teniendo en cuenta que, al fijarse los plazos de urbanización por referencia al proyecto de urbanización, se deberá presentar la garantía correspondiente a cada fase antes de la fecha de su inicio, aunque no estuviese concluida la urbanización de la fase o fases precedentes.

b) La garantía del cumplimiento de los plazos de edificación a que hace referencia la letra b) del apartado 1 de este artículo se presentará por su importe total, sin perjuicio de la cancelación de la parte correspondiente a las fases que se vayan ejecutando, conforme al apartado 4 de este artículo.

3. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de oficio o a instancia del Ayuntamiento, previa audiencia del promotor, impulsará la declaración de caducidad del procedimiento cuando existan incumplimientos por parte del promotor por causas a él imputables. La declaración de caducidad:

a) Implicará la ejecución de los avales previstos en las letras a) y, en su caso, b) del apartado anterior. En particular, ante el manifiesto incumplimiento de los plazos de urbanización que impida el cumplimiento de los plazos de edificación, la Administración autonómica ejecutará los avales previstos en las letras a) y b) del apartado anterior.

b) Habilitará a la Administración autonómica para iniciar la declaración y delimitación como Reserva Regional de Suelo del ámbito objeto de la ordenación especial.

c) En caso de que se declare la declaración y delimitación de la Reserva Regional de Suelo, supondrá la ejecución de la ordenación especial de forma directa por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o a través de una sociedad urbanística.

4. La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento permitirá la cancelación de la garantía prevista en la letra a) del apartado 1 de este artículo. Igualmente podrá cancelarse la garantía prevista en la letra b) del mismo apartado de dicho precepto, previa declaración por la Consejería competente en materia de vivienda del cumplimiento de los compromisos de edificación, a solicitud del promotor, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 195 de este Texto Refundido para la recepción de las obras de urbanización».

2. La [Sección 3ª del Capítulo IV del Título III](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, pasa a quedar organizada en las siguientes Subsecciones:

- a) Subsección 1ª, «Planes Generales de Ordenación intermunicipales»: actual artículo 85.
- b) Subsección 2ª, «Tramitación del planeamiento general»: actuales artículos 86 a 88.
- c) Subsección 3ª, «Tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Implantación»: actuales artículos 89 y 90.
- d) Subsección 4ª, «Tramitación de las actuaciones urbanísticas concertadas»: actual artículo 91.
- e) Subsección 5ª, «Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas»: nuevos artículos 91 bis, 91 ter y 91 quáter.
- f) Subsección 6ª, «Tramitación de Estudios de Detalle, Catálogos Urbanísticos y Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización»: actuales artículos 92 a 94.
- g) Subsección 7ª, «Otras disposiciones»: actuales artículos 95 a 97.

Artículo 9. Conflictos con proyectos de obras promovidas por el Estado

Se da una nueva redacción al párrafo segundo del [artículo 18](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«No obstante, cuando los expresados proyectos se desarrollen en ejercicio de competencias exclusivas del Estado o cuando existan razones de urgencia o excepcional interés público que exijan desviarse de la normativa territorial o urbanística en vigor, el acuerdo definitivo será adoptado conforme a lo dispuesto en la legislación estatal aplicable».

Artículo 10. Tramitación de los Estudios de Implantación

Se da nueva redacción al apartado 5 del [artículo 90](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«5. El procedimiento regulado en el presente artículo se aplicará también a la tramitación de los estudios de implantación, con la particularidad de que el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias no será vinculante cuando el estudio de implantación se refiera a actividades, equipamientos y dotaciones incluidas en el planeamiento general como autorizables en el suelo no urbanizable y que no requieran autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio a tenor de lo dispuesto en el artículo 131 de este Texto Refundido».

Artículo 11. Autorización excepcional para usos en zona de protección específica

Se da nueva redacción al apartado 2 del [artículo 134](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. En esta zona, cualquier uso, con excepción de los cultivos y plantaciones, deberá ser objeto de autorización específica por el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que la concederá con carácter excepcional y sólo en aquellos supuestos en que su utilidad pública o interés social lo aconsejen por no existir emplazamientos alternativos. Esta autorización sustituirá a la autorización específica regulada en el artículo 131 de este Texto Refundido».

Artículo 12. Derecho del propietario de suelo urbanizable en transformación a la adquisición del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración

Se añade un inciso final al apartado 2 del [artículo 140](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice ese aprovechamiento, costes que deberán ser asumidos por los propietarios.

El propietario podrá adquirir, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, en los términos del apartado 2 del artículo 119 de este Texto Refundido. Del mismo modo, podrá adquirir dicho aprovechamiento en los sectores destinados íntegramente a viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública».

Artículo 13. Obligación de adjuntar la cédula o el certificado urbanístico en enajenaciones de terrenos

Se añade un inciso final al apartado 3 del [artículo 145](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, cuya redacción queda como sigue:

«3. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título las determinaciones establecidas en el apartado 2 del [artículo 21](#) de la [Ley 6/1998, de 13 de abril \(RCL 1998, 959\)](#), de Régimen de Suelo y Valoraciones, con aplicación igualmente de lo dispuesto en el apartado 3 del [artículo 21](#) de la citada Ley 6/1998. A estos efectos, en tales enajenaciones deberá adjuntarse al título la cedula o el certificado urbanístico recogidos en el artículo 24 de este Texto Refundido».

Artículo 14. Agilización de plazos en el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario

1º. Se da nueva redacción al apartado 1 del [artículo 160](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«1. A partir de la aprobación definitiva del plan parcial de un sector de suelo calificado previamente como urbanizable prioritario, los propietarios de cada polígono o unidad de actuación podrán, dentro del plazo de tres meses, asumir su urbanización con preferencia a cualquier otro sujeto, a no ser que se haya dispuesto la aplicación de los sistemas de cooperación o expropiación, en cuyo caso se aplicarán las normas correspondientes a estos sistemas, o se haya dispuesto la aplicación del procedimiento de actuaciones concertadas previsto en este Texto Refundido».

2º. Se da nueva redacción al apartado 3 del [artículo 160](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«3. Los propietarios podrán solicitar, antes de que venza el plazo de tres meses, una prórroga a la Administración. Ésta sólo la concederá cuando existan causas justificadas, y nunca por un plazo superior a un mes».

3º. Se da nueva redacción al apartado 1 del [artículo 161](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por

Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«1. Transcurrido el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del plan parcial, y vencida, en su caso, la prórroga, la Administración urbanística lo declarará expresamente en el plazo máximo de dos meses, previa audiencia de los propietarios, y, en el mismo acto, optará entre la gestión directa de los polígonos o unidades de actuación cuyos propietarios no la hayan asumido, o la convocatoria de concurso».

4º. Se da nueva redacción al apartado 3 del [artículo 165](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«3. Cuando la Administración haya hecho uso de esta facultad, los propietarios tendrán un plazo de seis meses para asumir el desarrollo urbanístico del sector. Este plazo comenzará a contar desde la fecha de notificación a los mismos del acuerdo a que se refiere el apartado anterior, o desde la fecha de entrada en vigor del instrumento de planeamiento en el que se contenga dicha determinación. Dentro de ese plazo, los propietarios que representen la superficie fijada en el apartado 3 del [artículo 172](#) de este Texto Refundido, deberán presentar el proyecto de plan parcial y comprometerse, con las garantías que se fijen reglamentariamente, a presentar el proyecto de actuación que se regula en el artículo 172 de este Texto Refundido en el plazo de tres meses a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial. Los propietarios podrán solicitar que se prorrogue el plazo para la presentación del proyecto de plan parcial en los términos establecidos en el apartado 3 del [artículo 160](#) de este Texto Refundido».

Artículo 15. Deber de rehabilitación

Se añade un apartado 5 al [artículo 204](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«5. En particular, el deber de rehabilitar alcanzará a todas las construcciones en suelo no urbanizable siempre que no se encuentren fuera de ordenación. El plazo para el cumplimiento de dicho deber se iniciará con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación cuando identifique las construcciones susceptibles de rehabilitación, o, en su caso, con la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo que se promoverá para la ordenación de las construcciones afectadas por dicho deber».

Artículo 16. Plazo para edificar o rehabilitar

Se añade un inciso final al apartado 2 del [artículo 205](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. En defecto de plazo señalado en el planeamiento, o salvo que éste señalara plazo mayor, se aplicará el de dos años, que comenzará a computarse desde la aprobación del Plan, para el

suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable, y desde que las parcelas alcancen la condición de solar en los demás casos».

Artículo 17. Destino de patrimonios públicos de suelo a viviendas protegidas

Se da nueva redacción a la letra b) del [artículo 217](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«b) Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, sin que el porcentaje de viviendas de las denominadas protegidas concertadas sobrepase el cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial que les corresponda. No obstante, se podrán excepcionar del destino a viviendas protegidas aquellas actuaciones urbanísticas de tipología unifamiliar en las que dicho aprovechamiento genere un número inferior a veinte viviendas, pudiendo transmitirse los terrenos en que se sitúe dicho aprovechamiento por cualquiera de las formas de gestión previstas para los patrimonios públicos de suelo».

Artículo 18. Enajenación, cesión y permuta de bienes de patrimonios públicos de suelo

1º. Se da nueva redacción a la letra a) del apartado 1 del [artículo 218](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«a) Enajenados, con arreglo a los procedimientos de concurso o de subasta, conforme a las siguientes reglas:

1ª Se aplicará el procedimiento de concurso cuando el uso de los terrenos a enajenar se afecte a la construcción de viviendas que hayan de ser protegidas conforme a la letra b) del artículo anterior. Asimismo, se empleará el concurso cuando los terrenos se destinen a la construcción de edificios de servicio público que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros culturales, sanitarios o instalaciones deportivas. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de interesar la expedición de licencia municipal en el plazo de seis meses y concluir la edificación en un plazo adecuado a la importancia de la misma, desde la obtención de la licencia.

2ª Cuando el uso previsto en el planeamiento urbanístico no sea residencial, se podrá emplear el procedimiento de subasta; el tipo de licitación será el valor que tenga atribuido el terreno, determinado de conformidad con la legislación estatal o, si excediere de éste, el que resulte de sumar al importe de adquisición la parte proporcional de las obras y servicios establecidos, gastos complementarios de gestión o preparación, alojamiento para familias o empresas radicadas e indemnizaciones satisfechas. Si la subasta quedare desierta, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al

precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de comenzar la edificación en el plazo de seis meses y terminarla en otro adecuado a la importancia de la misma».

2º. Se da nueva redacción a la letra c) del apartado 1 del [artículo 218](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«c) Cedidos gratuitamente mediante convenio suscrito a tal fin a cualesquiera de las restantes Administraciones Públicas, de las entidades públicas de ellas dependientes o adscritas, o a asociaciones o entidades sin ánimo de lucro, para la ejecución de equipamientos públicos o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social».

3º. Se añade una letra d) al apartado 1 del [artículo 218](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con la siguiente redacción:

«d) Permutados, siendo de aplicación a los bienes que la Administración obtenga en la permuta las siguientes condiciones:

1º No podrán ser objeto de nueva permuta.

2º Deberán destinarse efectivamente a los fines de los patrimonios públicos de suelo en el plazo máximo de dos años cuando los terrenos cuenten con ordenación detallada, debiendo ésta ser aprobada cuando no exista en el plazo máximo de un año. Los referidos plazos se contarán desde la fecha de la transmisión».

Artículo 19. Pago del justiprecio y adjudicación de parcelas en expropiaciones

Se da nueva redacción al [artículo 224](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«Artículo 224. Pago del justiprecio y adjudicación de las parcelas resultantes.

1. El pago del justiprecio se podrá efectuar en metálico o, previo acuerdo entre las partes, con parcelas resultantes de la propia actuación o, si no fuera posible, con otras cuyo aprovechamiento urbanístico sea, al menos, equivalente al que tenía el terreno expropiado y su posibilidad de actuación en el tiempo sean análogos.

2. Las parcelas resultantes de la urbanización podrán adjudicarse:

a) Directamente a la entidad pública o sociedad que reúna la condición de beneficiaria de la expropiación, que podrá promoverlas por sí, o estableciendo los oportunos convenios con otros promotores públicos o privados, en cuyo caso adquirirán la condición de promotores asimilados, o mediante su enajenación, conforme a las modalidades que cada entidad o sociedad tenga establecidas.

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

Artículo 20. Reglas complementarias sobre derecho de superficie

Se da nueva redacción al apartado 2 del [artículo 226](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. Al régimen del derecho de superficie establecido en la legislación del Estado se aplicarán de forma complementaria las siguientes reglas:

a) Su constitución se podrá llevar a cabo con arreglo a los procedimientos de concurso o subasta. No obstante, podrá constituirse directamente en los supuestos en que proceda de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

b) Su carácter oneroso o gratuito se regirá por lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

c) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos».

Artículo 21. Contenido de la notificación de la licencia

Se da nueva redacción al apartado 2 del [artículo 231](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. El escrito por el que se comunique al solicitante la concesión de la licencia contendrá el texto íntegro de la misma y la indicación de la fecha de la notificación a que se refiere el apartado 1 del artículo 230 de este Texto Refundido».

Artículo 22. Régimen de ruina

1º. Se da nueva redacción a la letra a) del apartado 1 del [artículo 234](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 de este Texto Refundido, sin perjuicio de lo dispuesto

en su apartado 2».

2º. Se añade un apartado 6 al [artículo 234](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con la siguiente redacción:

«6. La declaración de ruina respecto de edificios que se hallen fuera de ordenación determinará la obligación de proceder a la demolición de los mismos, sin facultades de rehabilitación».

Artículo 23. Adaptación al Texto Refundido de la clasificación del suelo no urbanizable vigente a su entrada en vigor

Se da nueva redacción a la letra a) del apartado 3 de [disposición transitoria primera](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«a) En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de este Texto Refundido, deberá adaptarse a su regulación la clasificación del suelo no urbanizable contenida en el planeamiento urbanístico general de los distintos concejos, de forma que el suelo que estuviera clasificado como no urbanizable genérico quede incluido en alguna de las clases y en su caso categorías de suelos establecidas en este Texto Refundido. En los núcleos rurales, la adaptación deberá tener en cuenta lo dispuesto en la Sección 2ª, Capítulo Segundo, del Título IV de este Texto Refundido y en el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias».

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Precios máximos de venta y alquiler de las viviendas protegidas concertadas

1. Se establecen los siguientes precios máximos de venta por metro cuadrado útil de vivienda protegida concertada para el año 2004, conforme a esta distribución territorial:

a) En los Concejos de Avilés, Gijón, Llanera, Oviedo y Siero, dicho precio máximo será de 1.304,19 €. Excepcionalmente, cuando se trate de actuaciones en las que las circunstancias de los terrenos relativas a sus condiciones físicas o a las preexistencias impliquen costes de urbanización extraordinarios que se justifiquen adecuadamente o cuando se trate de actuaciones de rehabilitación, el precio máximo podrá alcanzar los 1.382,33 €.

b) En los concejos de Aller, Cangas del Narcea, Cangas de Onís, Caravia, Carreño, Castrillón, Castropol, Coaña, Colunga, Corvera, Cudillero, El Franco, Gozón, Grado, Langreo, Laviana, Lena, Llanes, Mieres, Morcín, Muros de Nalón, Nava, Navia, Noreña, Parres, Piloña, Pravia, Ribadedeva, Ribadesella, Ribera de Arriba, San Martín del Rey Aurelio, Sariego, Soto del Barco, Tapia de Casariego, Tineo, Valdés, Vegadeo y Villaviciosa, dicho precio máximo será de 1.185,63

€. En las actuaciones excepcionales previstas en la letra anterior, dicho precio podrá alcanzar los 1.256,66 €.

c) En los restantes Concejos del Principado de Asturias, dicho precio máximo será de 1.033,55 €. Cuando se trate de las actuaciones excepcionales previstas en la letra a) anterior, dicho precio máximo podrá alcanzar 1.095,55 €.

2. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, actualizará anualmente estos precios.

3. Se autoriza al Consejo de Gobierno a variar mediante Decreto la distribución territorial señalada en el apartado primero cuando las circunstancias sociales y del mercado así lo justifiquen. Dicha variación podrá alcanzar a lo dispuesto en el apartado 2.a) del artículo 74 ter de este Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

4. Reglamentariamente se determinará el precio máximo de alquiler de las viviendas protegidas concertadas.

Segunda. Régimen legal de las viviendas protegidas y precios máximos en segundas o posteriores transmisiones

1. Los precios máximos de venta de las viviendas protegidas en todo caso se aplicarán con independencia de quién sea el promotor o propietario de las mismas.

2. El régimen legal de las viviendas protegidas será de treinta años, excepto las procedentes de patrimonios públicos de suelo, que será de aplicación hasta la declaración de ruina del inmueble que albergue la vivienda.

3. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil podrá incrementarse en un 20 por 100 respecto del que correspondería a una vivienda protegida, de la misma categoría, de nueva construcción en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial.

4. El régimen de infracciones y sanciones establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley para las viviendas protegidas concertadas será, igualmente, de aplicación para las demás categorías de viviendas protegidas.

Tercera. Transmisiones de viviendas protegidas y su formalización

1. Todos los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos deberán formalizarse mediante escritura pública en la que se haga constar, al menos, la limitación del precio máximo de venta establecida en la disposición adicional segunda y, en cada categoría, el período de duración de la calificación

o los plazos en que se limita su transmisión o cesión de uso, así como los efectos derivados de los incumplimientos.

2. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas protegidas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, deberá suscribirse entre las partes ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, el correspondiente documento privado en el que expresamente conste el precio, forma de pago y condiciones de la transmisión, recayendo la obligación de su realización en el transmitente de las viviendas. Esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen a adquirentes de viviendas protegidas situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes.

3. La Consejería competente en materia de vivienda visará el contrato que se suscriba ante funcionario público, siendo dicho contrato el que, conforme al apartado 1, se eleve a escritura pública.

4. En primera adquisición y en posteriores transmisiones, el propietario comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda su intención de realizar la transmisión. En el plazo de un mes desde la recepción de dicha comunicación, la Consejería deberá pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de tanteo y, en caso de renunciar a él, establecer una fecha dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo para la firma del contrato, conforme al apartado 3. Transcurrido el plazo de un mes sin resolución expresa, se entenderá que renuncia al ejercicio del citado derecho y comunicará al Registro de la Propiedad la renuncia al ejercicio del derecho de tanteo. El derecho de retracto podrá ejercitarse por la mencionada Consejería en el plazo de dos meses desde que por cualquier medio tuviere conocimiento de la transmisión efectuada.

5. Sin perjuicio de limitaciones superiores establecidas para cada categoría de viviendas en su normativa específica, no se podrá transmitir al mismo adquirente más de una vivienda con un trastero y una plaza de garaje en un mismo edificio, estando especialmente prohibida la transmisión de cualquier otro predio del edificio que no sea a título gratuito. Cualquier transmisión que se efectuó de predios situados en la misma declaración de obra nueva y división se considerará incluida en el precio de la vivienda, trastero y plaza de garaje transmitido. Se exceptúa la segunda plaza de garaje protegido por comprador, hasta agotar, como máximo, el mínimo número de plazas de garaje exigidas por las ordenanzas municipales o cuando así lo decida el comprador.

Cuarta. Viviendas protegidas de iniciativa pública

Tendrán la condición de viviendas protegidas de iniciativa pública aquellas viviendas que se sitúen en suelos originariamente propiedad del Principado de Asturias que hayan sido transmitidos o cedidos por cualquiera de las fórmulas previstas en derecho con destino a la construcción de viviendas con algún régimen de protección, impulsadas por la Administración del Principado de Asturias y promovidas, financiadas y ejecutadas por ésta o a su iniciativa por promotores públicos o privados, personas físicas o jurídicas.

Quinta. Fomento de las energías renovables

La Administración del Principado de Asturias y los Ayuntamientos promoverán las condiciones para que la construcción de viviendas y demás edificaciones incorpore sistemas de producción de energía solar térmica o fotovoltaica.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA Actuaciones anteriores destinadas a viviendas protegidas

1. Las actuaciones urbanísticas concertadas desarrolladas actualmente por la Administración del Principado de Asturias, a través de los Ayuntamientos, de la Sociedad para la Gestión y Promoción del Suelo, SA (Sogepsa) o de cualquier otra sociedad urbanística de las reguladas en el [artículo 13](#) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en el Principado de Asturias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 29 de abril, podrán acoger asimismo la modalidad de vivienda protegida concertada, sustituyendo la promoción de suelo para vivienda libre.

2. En las actuaciones señaladas en el apartado anterior, la posibilidad de que los adquirentes de suelos calificados con destino a la promoción de vivienda protegida se acojan a la modalidad concertada prevista en esta Ley requerirá, en su caso, que así se haga constar expresamente en los respectivos contratos de compraventa de suelo.

3. Del mismo modo, en los solares con destino a vivienda protegida provenientes de actuaciones urbanísticas concertadas ya desarrolladas en los que no se hubiesen ejecutado las viviendas sólo podrán destinarse a la categoría de vivienda protegida para la que fueron vendidos, quedando expresamente prohibido su destino a vivienda protegida concertada.

4. Las promociones de viviendas que, a 1 de enero de 2007, no hayan obtenido calificación definitiva de vivienda protegida, en cualquiera de sus modalidades, podrán acogerse al régimen legal regulado en la misma, previa solicitud del promotor.

DISPOSICIÓN FINAL Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».