Códigos electrónicos

Código de Urbanismo de Andalucía

Selección y ordenación:
Ángel Mª Marinero Peral

Edición actualizada a 9 de enero de 2023

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-14-054-1
NIPO (Papel): 007-14-151-3
NIPO (ePUB): 007-14-053-6
ISBN: 978-84-340-2122-8
Depósito Legal: M-24379-2014

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota del Autor 1

§ 2. Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo 10

§ 3. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía 41

§ 4. Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico 162

§ 5. Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía 174

§ 6. Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía 190

§ 7. Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo 200

§ 8. Decreto 164/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y funcionamiento de las comisiones Provinciales de Valoraciones 225

§ 9. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía 237

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota del Autor 1

A) NORMAS DE RANGO LEGAL 3
B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO 5
C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 8

§ 2. Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo 10

Preámbulo 10
TÍTULO PRELIMINAR 14
CAPÍTULO ÚNICO. Disposición general 14
TÍTULO I. Viviendas protegidas 15
CAPÍTULO I. Régimen jurídico 15
CAPÍTULO II. Derechos y prerrogativas de la Administración 17
CAPÍTULO III. Infracciones y sanciones 20
Sección primera. Disposición general 20
Sección segunda. Infracciones 20
Sección tercera. Sanciones 22
TÍTULO II. Medidas en materia de suelo 23
Disposiciones adicionales 35
Disposiciones transitorias 37
Disposiciones derogatorias 37
Disposiciones finales 38

§ 3. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía . . 41

Preámbulo 41
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales 53
TÍTULO I. Régimen del suelo 62
CAPÍTULO I. Clasificación del suelo 62
CAPÍTULO II. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo 63
CAPÍTULO III. Usos y actividades en suelo rústico 65
TÍTULO II. Régimen de las actuaciones de transformación urbanística 68
CAPÍTULO I. Principios generales 68
CAPÍTULO II. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano 69
CAPÍTULO III. Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico 71
TÍTULO III. La ordenación territorial 72
CAPÍTULO I. Principios y directrices generales 72
Sección 1.ª Principios de la ordenación territorial 72
Sección 2.ª Determinaciones para la protección del litoral 73
Sección 3.ª Determinaciones para la protección del paisaje 74
CAPÍTULO II. Los instrumentos de ordenación territorial 75
Sección 1.ª El plan de ordenación del territorio de Andalucía 75
Sección 2.ª Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional 77
Sección 3.ª Instrumentos de desarrollo y gestión territorial 79
CAPÍTULO III. Planes y actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio 80
Sección 1.ª Los planes con incidencia en la ordenación del territorio 80
Sección 2.ª De las actuaciones de interés autonómico 81
Sección 3.ª De las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio 83
CAPÍTULO IV. Efectos y vigencia de los instrumentos de ordenación territorial 84
Sección 1.ª Efectos de los instrumentos de ordenación del territorio 84
Sección 2.ª De la vigencia de los instrumentos de ordenación territorial 86
TÍTULO IV. La ordenación urbanística 86
CAPÍTULO I. La ordenación urbanística 86

Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 86
Sección 2.ª Instrumentos de ordenación urbanística general . . . 89
Sección 3.ª Los instrumentos de ordenación urbanística detallada . . . 90
Sección 4.ª Los instrumentos complementarios . . . 92
CAPÍTULO II. Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística . . . 93
Sección 1.ª Competencias . . . 93
Sección 2.ª Actos preparatorios . . . 93
Sección 3.ª Procedimiento . . . 94
Sección 4.ª Publicidad, publicación y entrada en vigor . . . 97
TÍTULO V. La ejecución urbanística . . . 100
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 100
Sección 1.ª Definiciones y criterios generales . . . 100
Sección 2.ª Parcelación y reparcelación . . . 101
Sección 3.ª Las obras de urbanización . . . 104
CAPÍTULO II. La ejecución de las actuaciones sistemáticas . . . 106
Sección 1.ª Definiciones generales . . . 106
Sección 2.ª El sistema de compensación . . . 107
Sección 3.ª El sistema de expropiación . . . 109
Sección 4.ª El sistema de cooperación . . . 110
CAPÍTULO III. La ejecución de las actuaciones asistemáticas . . . 111
CAPÍTULO IV. La obtención y ejecución de sistemas generales y locales . . . 113
CAPÍTULO V. Las áreas de gestión integrada . . . 114
CAPÍTULO VI. La expropiación forzosa por razón de urbanismo . . . 115
CAPÍTULO VII. Instrumentos de intervención del mercado de suelo . . . 117
Sección 1.ª Los patrimonios públicos de suelo . . . 117
Sección 2.ª Derechos de superficie y de tanteo y retracto . . . 120
TÍTULO VI. La actividad de edificación . . . 121
CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación . . . 121
CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación . . . 123
CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones . . . 128
TÍTULO VII. La disciplina territorial y urbanística . . . 130
CAPÍTULO I. Potestades administrativas . . . 130
CAPÍTULO II. La potestad inspectora . . . 131
CAPÍTULO III. Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística . . . 132
CAPÍTULO IV. Régimen Sancionador . . . 137
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 137
Sección 2.ª Infracciones y sanciones . . . 138
TÍTULO VIII. Medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares . . . 146
Disposiciones adicionales . . . 149
Disposiciones transitorias . . . 153
Disposiciones derogatorias . . . 156
Disposiciones finales . . . 156

§ 4. Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico . . . 162

Preámbulo . . . 162
CAPÍTULO I. Los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados . . . 163
Sección primera. Disposiciones generales . . . 163
Sección segunda. El Registro Autonómico . . . 164
Sección tercera. Los Registros Municipales . . . 165
CAPÍTULO II. Estructura y ordenación de los registros . . . 165
Sección primera. Normas Comunes . . . 165
Sección segunda. Asientos Registrales . . . 166
CAPÍTULO III. Procedimiento de inscripción registral . . . 168
CAPÍTULO IV. Efectos de los asientos del correspondiente registro . . . 169
CAPÍTULO V. La consulta de los registros . . . 170
Disposiciones transitorias . . . 171
Disposiciones derogatorias . . . 171
Disposiciones finales . . . 171
ANEXO I. De los instrumentos urbanísticos que forman parte del registro . . . 171
ANEXO II. De los actos, acuerdos y resoluciones que deban constar en el registro . . . 172
ANEXO III. Ficha-resúmen de los contenidos de los instrumentos de planeamiento . . . 172

§ 5. Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía . . . 174

Preámbulo . . . 174
Artículos . . . 175
Disposiciones adicionales . . . 175
Disposiciones transitorias . . . 175
Disposiciones derogatorias . . . 176
Disposiciones finales . . . 176
ANEXO. Reglamento de organización y funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía . . . 176
CAPÍTULO I. Normas generales y principios informadores de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda . . . 176
Sección 1.ª Organización, funcionamiento y ámbito de actuación. . . . 176
Sección 2.ª Principios informadores de la inspección. . . . 177
CAPÍTULO II. El Cuerpo de Inspección: acceso, organización y funciones. . . . 177
Sección 1.ª Personal al servicio de la inspección . . . 177
Sección 2.ª Equipos de inspección y grupos especializados . . . 178
Sección 3.ª Formación, perfeccionamiento y sistemas de evaluación . . . 178
CAPITULO III. Funcionamiento y actuación de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda . . . 179
Sección 1.ª Principios ordenadores del funcionamiento de la inspección de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda . . . 179
Subsección 1.ª Planificación de objetivos para la acción inspectora. . . . 179
Subsección 2.ª Normas de funcionamiento, cooperación y colaboración interadministrativa y con la Administración de Justicia . . . 180
Sección 2.ª Facultades y obligaciones del personal inspector . . . 180
Sección 3.ª Actuaciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda . . . 182
Sección 4.ª Documentación inspectora . . . 184
Subsección 1.ª Informes . . . 184
Subsección 2.ª Actas de la Inspección . . . 184
Subsección 3.ª Otros documentos de la actuación inspectora . . . 186
Subsección 4.ª Registro de Inspección . . . 187
ANEXO. Baremo para el concurso de acceso en primera convocatoria al Cuerpo de Inspectores de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda . . . 188

§ 6. Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía . . . 190

Preámbulo . . . 190
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 192
CAPÍTULO II. Condiciones y requisitos para la implantación territorial de campos de golf . . . 193
CAPÍTULO III. Condiciones urbanísticas básicas para la implantación y ordenación de campos de golf . . . 195
CAPÍTULO IV. Prescripciones técnicas para el diseño de los campos de golf y sus construcciones e instalaciones complementarias. . . . 196
CAPÍTULO V. Campos de golf de Interés Turístico . . . 198
Disposiciones adicionales . . . 198
Disposiciones transitorias . . . 198
Disposiciones derogatorias . . . 199
Disposiciones finales . . . 199

§ 7. Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo . . . 200

Preámbulo . . . 200
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales. . . . 202
TÍTULO I. De los Órganos con competencia en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo . . . 202
CAPÍTULO I. Del Consejo de Gobierno . . . 202
CAPÍTULO II. De la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio . . . 203
CAPÍTULO III. De la persona titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático . . . 205
CAPÍTULO IV. De la persona titular de la Dirección General de Urbanismo . . . 206
CAPÍTULO V. De las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo . . . 208

CAPÍTULO VI. De las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente . . . 210
TÍTULO II. Otros Órganos de Coordinación y de Carácter Consultivo . . . 212
CAPÍTULO I. De las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística . . . 212
CAPÍTULO II. Del Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo . . . 213
TÍTULO III. De las acciones y recursos contra los actos y disposiciones en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo . . . 216
Disposiciones adicionales . . . 216
Disposiciones transitorias . . . 219
Disposiciones derogatorias . . . 220
Disposiciones finales . . . 220
ANEXO. Municipios incluidos como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. . . . 224

§ 8. Decreto 164/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y funcionamiento de las comisiones Provinciales de Valoraciones . . . 225

Preámbulo . . . 225
Artículos . . . 226
Disposiciones adicionales . . . 226
Disposiciones transitorias . . . 226
Disposiciones derogatorias . . . 227
Disposiciones finales . . . 227
ANEXO. Reglamento de organización y funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones. . . . 227
CAPÍTULO I. Naturaleza, funciones, adscripción y sede de las Comisiones Provinciales de Valoraciones . . . 227
CAPÍTULO II. Composición de las Comisiones Provinciales de Valoraciones . . . 228
Sección 1.ª Designación de las personas que componen las Comisiones Provinciales de Valoraciones. . . . 228
Sección 2.ª Funciones de las personas miembros de las Comisiones Provinciales de Valoraciones . . . 229
Sección 3.ª Deberes y derechos de las personas miembro de las Comisiones Provinciales de Valoraciones. . 230
CAPÍTULO III. Régimen de funcionamiento . . . 231
Sección 1.ª El procedimiento ante las Comisiones Provinciales de Valoraciones . . . 231
Sección 2.ª Sesiones, votaciones y actas . . . 234

§ 9. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía . . 237

Preámbulo . . . 237
Artículos . . . 239
Disposiciones derogatorias . . . 239
Disposiciones finales . . . 239
REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA . . . 240
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 240
CAPÍTULO I. Objeto del Reglamento . . . 240
CAPÍTULO II. La información territorial y urbanística . . . 240
CAPÍTULO III. La participación ciudadana . . . 243
CAPÍTULO IV. La colaboración público-privada . . . 244
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 244
Sección 2.ª Régimen de los convenios. . . . 249
TÍTULO I. Régimen del suelo . . . 251
CAPÍTULO I. Clasificación del suelo . . . 251
CAPÍTULO II. Ordenación legal de directa aplicación . . . 253
CAPÍTULO III. Régimen de los usos y actividades en suelo rústico . . . 254
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 254
Sección 2.ª Actuaciones ordinarias en suelo rústico . . . 258
Sección 3.ª Actuaciones extraordinarias en suelo rústico . . . 260
Sección 4.ª Actuaciones sobre el hábitat rural diseminado . . . 264
TÍTULO II. Régimen de las actuaciones de transformación urbanística. . . . 267
CAPÍTULO I. La ordenación de las actuaciones de transformación urbanística . . . 267
CAPÍTULO II. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano . . . 269
CAPÍTULO III. Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico . . . 271
CAPÍTULO IV. De los aprovechamientos urbanísticos. . . . 273
TÍTULO III. La ordenación territorial . . . 274
CAPÍTULO I. Principios y directrices generales . . . 274
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 274

Sección 2.ª Determinaciones para la protección del litoral . . . 276
Sección 3.ª Determinaciones para la protección del paisaje . . . 277
CAPÍTULO II. Los instrumentos de ordenación territorial . . . 278
Sección 1.ª Los planes de ordenación del territorio . . . 278
Sección 2.ª De las declaraciones de interés autonómico . . . 279
Sección 3.ª Instrumentos de desarrollo . . . 281
CAPÍTULO III. La ejecución territorial . . . 282
CAPÍTULO IV. Planes y actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio . . . 284
Sección 1.ª Los planes con incidencia en la ordenación del territorio . . . 284
Sección 2.ª De las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio . . . 284
TÍTULO IV. La ordenación urbanística . . . 286
CAPÍTULO I. Determinaciones e Instrumentos de la ordenación urbanística . . . 286
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 286
Sección 2.ª La ordenación urbanística general . . . 286
Sección 3.ª La ordenación urbanística detallada . . . 289
Sección 4.ª Criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística . . . 291
Sección 5.ª Instrumentos de ordenación urbanística y complementarios . . . 297
Subsección 1.ª Disposiciones generales . . . 297
Subsección 2.ª Instrumentos de ordenación urbanística general . . . 299
Subsección 3.ª Los instrumentos de ordenación urbanística detallada . . . 301
Subsección 4.ª Los instrumentos complementarios . . . 305
CAPÍTULO II. Procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y de los instrumentos complementarios . . . 308
Sección 1.ª Iniciativa . . . 308
Sección 2.ª Actos preparatorios . . . 308
Sección 3.ª Procedimiento de aprobación . . . 309
Sección 4.ª Especialidades del procedimiento . . . 313
Sección 5.ª Colaboración interadministrativa . . . 315
CAPÍTULO III. Régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística . . . 316
TÍTULO V. La ejecución urbanística . . . 318
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 318
Sección 1.ª Definiciones y criterios generales . . . 318
Sección 2.ª Sujetos de la actividad de ejecución . . . 319
Subsección 1.ª Actuación Pública en la ejecución . . . 319
Subsección 2.ª Colaboración público-privada . . . 322
CAPÍTULO II. Instrumentos y técnicas de ejecución . . . 326
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 326
Sección 2.ª Parcelación . . . 327
Sección 3.ª Reparcelación . . . 329
Subsección 1.ª Disposiciones generales . . . 329
Subsección 2.ª Criterios para la reparcelación . . . 331
Subsección 3.ª Contenido de los proyectos de reparcelación . . . 334
Subsección 4.ª Inicio del expediente de reparcelación y procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación . . . 338
Subsección 5.ª Efectos de la Aprobación . . . 343
Subsección 6.ª Liquidación parcial por fases de urbanización . . . 345
Subsección 7.ª Liquidación definitiva . . . 346
Sección 4.ª Distribución de cargas . . . 347
Sección 5.ª Ejecución mediante régimen de propiedad horizontal . . . 347
Sección 6.ª Otras técnicas de ejecución . . . 348
CAPÍTULO III. La ejecución mediante gestión indirecta . . . 352
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 352
Sección 2.ª Procedimiento de selección del agente urbanizador . . . 352
Sección 3.ª La ejecución de las obras mediante gestión indirecta . . . 357
Sección 4.ª Terminación de la ejecución . . . 359
CAPÍTULO IV. La ejecución de la urbanización . . . 360
Sección 1.ª Actuaciones de urbanización . . . 360
Subsección 1.ª Disposiciones generales . . . 360
Subsección 2.ª El proyecto de urbanización . . . 363
Subsección 3.ª Obras ordinarias de urbanización . . . 365
Sección 2.ª Ejecución de la urbanización . . . 366
Sección 3.ª Recepción de la urbanización . . . 367
Sección 4.ª Conservación de las obras de urbanización . . . 369
CAPÍTULO V. De la coordinación en la tramitación de los instrumentos de ordenación y de ejecución urbanística y de la coordinación de las actuaciones de ejecución . . . 371
CAPÍTULO VI. La ejecución de las actuaciones sistemáticas . . . 373

Sección 1.ª Criterios generales . . . 373
Sección 2.ª El sistema de compensación . . . 376
Subsección 1.ª Disposiciones generales . . . 376
Subsección 2.ª Modalidad suscrita por la totalidad de los propietarios . . . 377
Subsección 3.ª Modalidad simplificada . . . 378
Subsección 4.ª Modalidad de Junta de Compensación . . . 380
Subsección 5.ª Sustitución del sistema de compensación . . . 384
Sección 3.ª El sistema de expropiación . . . 386
Sección 4.ª El sistema de cooperación . . . 386
CAPÍTULO VII. La ejecución de las actuaciones asistemáticas . . . 390
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 390
Sección 2.ª Distribución de cargas de urbanización . . . 392
CAPÍTULO VIII. La obtención y ejecución de sistemas generales y locales . . . 395
CAPÍTULO IX. Las áreas de gestión integrada . . . 399
Sección 1.ª Normas generales de las áreas de gestión integrada . . . 399
Sección 2.ª Organización administrativa consorcial del área de gestión integrada . . . 402
CAPÍTULO X. La expropiación forzosa por razón de urbanismo . . . 402
CAPÍTULO XI. Instrumentos de intervención en el mercado de suelo . . . 405
Sección 1.ª Los patrimonios públicos de suelo . . . 405
Sección 2.ª Derechos de superficie y de tanteo y retracto . . . 408
Subsección 1.ª Derecho de superficie . . . 408
Subsección 2.ª Derecho de tanteo y retracto . . . 408
TÍTULO VI. Actividad de edificación . . . 410
CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación . . . 410
Sección 1.ª Actuaciones edificatorias . . . 410
Sección 2.ª Incumplimiento de los deberes de edificación . . . 413
CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación . . . 414
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 414
Sección 2.ª Licencias urbanísticas, declaraciones responsables y comunicaciones previas . . . 416
Sección 3.ª Procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas . . . 422
Sección 4.ª Régimen jurídico de los medios de intervención administrativa . . . 426
Sección 5.ª Las medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación territorial y urbanística 429
CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones . . . 432
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 432
Sección 2.ª Ámbitos de actuaciones de rehabilitación y conservación edificatoria . . . 432
Sección 3.ª Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora . . . 434
Sección 4.ª La inspección técnica de construcciones y edificaciones . . . 435
Sección 5.ª Situación legal de ruina urbanística . . . 437
CAPÍTULO IV. La ejecución por sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación . . . 439
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 439
Sección 2.ª Ejecución subsidiaria . . . 440
Sección 3.ª La ejecución por sustitución mediante venta forzosa . . . 441
TÍTULO VII. La Disciplina territorial y urbanística . . . 442
CAPÍTULO I. Potestades administrativas . . . 442
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 442
Sección 2.ª Principios y reglas de la disciplina territorial y urbanística . . . 443
CAPÍTULO II. La potestad inspectora . . . 444
Sección 1.ª La inspección territorial y urbanística . . . 444
Sección 2.ª La actuación inspectora . . . 446
Sección 3.ª Actuaciones previas a los procedimientos de disciplina territorial o urbanística . . . 449
CAPÍTULO III. Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística . . . 450
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 450
Sección 2.ª Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniendo sus condiciones . . . 453
Sección 3.ª Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título administrativo ilegal y ante actuaciones sujetas a declaración responsable o comunicación previa . . . 460
Sección 4.ª Competencia . . . 463
CAPÍTULO IV. Régimen Sancionador . . . 466
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 466
Sección 2.ª Las infracciones territoriales y urbanísticas . . . 467
Sección 3.ª Sanciones y reglas para la aplicación de las sanciones y la exigencia de la responsabilidad . . . 470
Sección 4.ª Las personas responsables . . . 474
Sección 5.ª La prescripción de infracciones y de sanciones . . . 476
Sección 6.ª El procedimiento y la competencia . . . 477
TÍTULO VIII. Medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares . . . 481

CAPÍTULO I. Régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación 481
CAPÍTULO II. Adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares 485
CAPÍTULO III. Incorporación de edificaciones irregulares a la ordenación urbanística 488
TÍTULO IX. El hábitat troglodítico 490
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales 490
CAPÍTULO II. Régimen del suelo 491
CAPÍTULO III. La ordenación y ejecución urbanística del hábitat troglodítico 492
CAPÍTULO IV. Régimen de las cuevas irregulares 493
Disposiciones adicionales 494
Disposiciones transitorias 495
ANEXO. Definiciones 501

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

§ 1

Nota del Autor

Última modificación: 3 de enero de 2023

El objeto del “Código de Derecho Urbanístico” es poner a disposición de los aplicadores de esta rama del derecho administrativo una herramienta eficaz para desarrollar su actividad profesional con la seguridad requerida.

En efecto, los rápidos cambios de la normativa urbanística inducen a confusión incluso a los profesionales y contribuyen a extender la percepción del urbanismo como algo oscuro y complicado. Si bien las causas de este fenómeno escapan al ámbito de este trabajo, sólo con un constante esfuerzo de todas las administraciones públicas para promover la transparencia puede pensarse en su superación.

El Código incluye todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística, entendida como la función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación.

Las normas han sido seleccionadas con los siguientes criterios:

– Actualización constante: frente a un código tradicional que da una imagen estática en el tiempo, las nuevas tecnologías permiten plantear una versión en la cual los cambios se introducen de forma inmediata tras su entrada en vigor.

– Sistematización territorial: el objetivo es conocer con seguridad, en un momento dado, la normativa aplicable en una comunidad concreta, pues la actividad urbanística se caracteriza por su fuerte base territorial.

– Inclusión de las normas reguladoras de la ordenación del territorio: primero, porque en varias comunidades se regula de forma conjunta con el urbanismo; segundo, porque la legislación estatal agrupa las referencias a los instrumentos regulados en las normas urbanísticas y de ordenación del territorio; y por último, por el consenso doctrinal sobre la íntima relación entre ambas materias.

– Exclusión de las normas reguladoras de la actividad constructiva: a diferencia de las anteriores, no se consideran comúnmente como integrantes de la normativa urbanística; tampoco en ninguna comunidad coexisten dentro de una norma común, salvo algunas materias aisladas, ni la legislación estatal suele mezclarlas.

– Exclusión de los instrumentos de planificación aprobados mediante normas de rango legal o reglamentario, pues en general su contenido no se diferencia de los instrumentos de planificación aprobados mediante actos administrativos, tales como acuerdos, órdenes o resoluciones (que por definición se excluyen de la codificación).

– Inclusión de las normas estatales en materia de suelo, incluidas las de aplicación básica y supletoria: es un grupo muy heterogéneo, pues existen normas que regulan competencias exclusivas del Estado (como las valoraciones de suelo) junto con normas que regulan condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (que por tanto no son de aplicación directa, sino mediante

los correspondientes desarrollos autonómicos), y normas de aplicación supletoria para materias en las que eventualmente no exista regulación autonómica.

– Inclusión de normas relativas a materias relacionadas con el urbanismo, que si bien en algunas comunidades se integran en las normas urbanísticas generales, en otras son independientes, tales como (por ejemplo) patrimonios públicos de suelo, rehabilitación urbana, participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística, derechos de realojamiento, edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable, urbanizaciones con déficit, etc. Surgen aquí varios problemas prácticos de codificación:

- Las normas que desarrollan competencias en materia de vivienda no se consideran parte del derecho urbanístico, salvo algunas, en cuyo caso se incluyen en la codificación, que regulan aspectos de las "viviendas de protección pública" en relación con las cuales se utilizan técnicas urbanísticas.
- Las normas que regulan los procedimientos de evaluación ambiental, evaluación de impacto ambiental y otros análogos se encuadran en el derecho ambiental, pero a veces incluyen normas de carácter urbanístico, y solo en ese caso se incluyen en el código.
- Las normas que se refieren a la protección y regulación de usos en determinados hábitat, como por ejemplo el litoral marítimo, pese a su apariencia "ambiental", son muy a menudo netamente urbanísticas en su contenido, aplicándose el criterio anterior.
- Las normas de protección, gestión y ordenación del paisaje son tan "urbanísticas" como "ambientales", y ya que su contenido modifica la normativa urbanística general y emplea sus técnicas y su terminología, la codificación debe incluirlas.

– En materia de organización administrativa, no se incluyen las normas reguladoras de la organización administrativa en sí misma, pero sí las que regulan órganos colegiados que cuentan con competencias no pocas veces resolutorias. Primero porque, a diferencia de las normas organizativas puras, en varias comunidades su regulación está incluida en las normas urbanísticas de carácter general; y segundo porque este tipo de normas suele incluir preceptos no estrictamente organizativos, como atribución de competencias, reglas para adopción de acuerdos, disposiciones en materia de recursos, etc.

Índice completo de normativa.

Se incluye seguidamente un índice completo de normativa, en el que como primer criterio se ordenan por separado las normas de rango legal y las de rango reglamentario; dentro de cada grupo, se distinguen:

– Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código, a las que se asigna un número de orden que las identificará.

– Las normas urbanísticas vigentes que aprueban instrumentos de ordenación del territorio, o de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código)

– Las normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código)

– Las normas urbanísticas derogadas.

Dentro de cada capítulo del índice, las normas se ordenan cronológicamente, y para cada una de ellas se detallan todas las normas que han introducido modificaciones con carácter posterior a su entrada en vigor.

Código urbanístico.

Por último, el "código urbanístico" propiamente dicho se limita a las normas que cumplen los criterios expuestos, que se ordenan cronológicamente, si bien secuenciando en primer lugar las de rango legal y seguidamente las reglamentarias.

Abreviaturas

– BOE Boletín Oficial del Estado

– BOJA Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.
– CE Corrección de errores

A) NORMAS DE RANGO LEGAL

Normas vigentes incluidas en el Código

1. LEY 13/2005, de 11 noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo (BOJA 21/11/2005).

Anulada parcialmente por:

– SENTENCIA 154/2015, de 9 de julio, del Tribunal Constitucional (BOE 14/08/2015).

Modificada por:

– LEY 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo (BOJA 24/05/2006).
– LEY 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género (BOJA 18/12/2007).
– DECRETO-LEY 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda (BOJA 11/04/2013).
– LEY 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda (BOJA 8/10/2013).
– LEY 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/ 2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo (BOJA 8/05/2018).
– DECRETO-LEY 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía (BOJA 17/12/2021).

2. LEY 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA 3/12/2021).
Modificada por:
– DECRETO-LEY 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA 2/12/2022).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– LEY 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo (BOJA 30/12/1999).
– LEY 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (BOJA 31/12/2003).
– LEY 3/2004, de 31 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOJA 31/12/2004).
– LEY 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo (BOJA 24/05/2006).
– LEY 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energÃas renovables y del ahorro y eficiencia energÃ©tica (BOJA 10/04/2007).
– LEY 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevenciÃ³n y protecciÃ³n integral contra la violencia de gÃ©nero (BOJA 18/12/2007).
– LEY 1/2008, de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía, y de agilización de procedimientos administrativos (BOJA 11/12/2008).

– LEY 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en AndalucÃa (BOJA 19/03/2010).

– LEY 4/2010, de 8 de junio, de Aguas de la Comunidad AutÃ³noma de AndalucÃa (BOJA 22/06/2010)

– LEY 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para AndalucÃa (BOJA 9/08/2010).

– LEY 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad (BOJA 15/12/2010).

– LEY 4/2011, de 6 de junio, de medidas para potenciar inversiones empresariales de interés estratégico para Andalucía y de simplificación, agilización administrativa y mejora de la regulación de actividades económicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 17/06/2011).

– LEY 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de AndalucÃa (BOJA 31/12/2011).

– LEY 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 8/02/2012; CE BOJA 12/03/2012).

– DECRETO-LEY 1/2013, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de AndalucÃa y se establecen otras medidas urgentes en el Ã¡mbito comercial, turÃstico y urbanÃstico (BOJA 5/02/2013).

– DECRETO-LEY 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la funciÃ³n social de la vivienda (BOJA 11/04/2013).

– LEY 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la funciÃ³n social de la vivienda (BOJA 8/10/2013).

– LEY 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas (BOJA 9/10/2014).

– DECRETO-LEY 15/2014, de 25 de noviembre, por el que se modifica el Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanÃstica y para la protecciÃ³n del litoral de AndalucÃa (BOJA 27/11/2014).

– LEY 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/ 2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo (BOJA 8/05/2018).

– LEY 2/2018, de 26 de abril, relativa a modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (BOJA 8/05/2018).

– LEY 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía (BOJA 15/10/2018).

- DECRETO-LEY 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico y por el que se modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 19/12/2019).

- DECRETO-LEY 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía (BOJA 12/03/2020).

- DECRETO-LEY 12/2020, de 11 de mayo, por el que se establecen medidas urgentes y extraordinarias relativas a la seguridad en las playas, medidas administrativas en el ámbito educativo, y otras medidas complementarias ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19) (BOJA 11/05/2020).

– DECRETO-LEY 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía (BOJA 17/12/2021).

– DECRETO-LEY 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA 2/12/2022).

Normas urbanísticas derogadas

– LEY 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 22/01/1994).

– LEY 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 31/12/2002; Corrección BOJA 28/01/2003).

– DECRETO-LEY 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía (BOJA 28/11/2012).

– LEY 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (BOJA 5/08/2016).

– LEY 2/2018, de 26 de abril, relativa a modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (BOJA 8/05/2018).

– DECRETO-LEY 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 25/09/2019).

B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

Normas vigentes incluidas en el Código

3. DECRETO 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico (BOJA 12/01/2004).

4. DECRETO 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía (BOJA 16/01/2007).

Modificado por:

– DECRETO 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 7/04/2010).

5. DECRETO 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía (BOJA 27/02/2008).

Modificado por:

– DECRETO 80/2010, de 30 de marzo, de simplificación de trámites administrativos y de modificación de diversos Decretos para su adaptación al Decreto-Ley 3/2009, de 22 de diciembre, por el que se modifican diversas Leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva relativa a los Servicioe de Mercado Interior (BOJA 12/04/2010).

– DECRETO 309/2010, de 15 de junio, por el que se modifica el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía (BOJA 18/06/2010).

– DECRETO 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Adminstración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOJA 20/02/2014; CE BOJA 5/03/2014).

– DECRETO-LEY 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía (BOJA 12/03/2020).

6. DECRETO 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Adminstración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOJA 20/02/2014; CE BOJA 5/03/2014 y 30/11/2015).

7. DECRETO 164/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones (BOJA 24/09/2018).

8. DECRETO 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA 2/12/2022, corrección BOJA 19/12/2022).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– DECRETO 244/1999, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Granada (BOJA 28/03/2000).
– DECRETO 222/2002, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de la provincia de Almería, y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA 10/10/2002).
– DECRETO 219/2003, de 22 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura de la provincia de Jaén y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA 30/09/2003).
– DECRETO 341/2003, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana y se crea su Comisión de Seguimiento. (BOJA 3/02/2004).
– DECRETO 462/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA 8/10/2004).
– DECRETO 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (BOJA 17/07/2006).

Modificado por:

- DECRETO 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (BOJA 29/12/2006).

LEY 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA 3/12/2021).

– DECRETO 130/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA 17/07/2006).
– DECRETO 142/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental de la provincia de Málaga y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA 9/10/2006).
– DECRETO 147/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía de la provincia de Málaga y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA 3/10/2006).
– DECRETO 26/2009, de 3 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense y se crea su comisión de seguimiento (BOJA 24/03/2009).
Modificado por:

- ORDEN de 7 de noviembre de 2018, por la que se aprueba la modificación núm. 1 del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (BOJA 13/11/2018).

– DECRETO 267/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA 9/07/2009).
– DECRETO 308/2009, de 21 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga y se crea su comisión de seguimiento (BOJA 23/07/2009).

– DECRETO 95/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de la provincia de Cádiz y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA 19/05/2011).

– DECRETO 351/2011, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Almería y se crea su comisión de seguimiento (BOJA 4/01/2012).

– DECRETO 358/2011, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (BOJA 21/12/2011).

– DECRETO 369/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada (BOJA 1/02/2012).

– DECRETO 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (BOJA 19/03/2012).

– DECRETO 3/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA 22/03/2012).

– DECRETO 142/2014, de 14 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Jaén (BOJA 3/11/2014).

– ACUERDO de 24 de febrero de 2015, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Proyecto de Actuación del Área Logística de Antequera y se declara de interés autonómico (BOJA 6/05/2015).

– DECRETO 141/2015, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (BOJA 20/07/2015).

– ACUERDO de 24 de mayo de 2016, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Proyecto de ActuaciÃ³n del Ãrea LogÃstica de NÃjar (AlmerÃa) y se declara de interÃ©s autonÃ³mico (BOJA 11/07/2016).

– ACUERDO de 18 de septiembre de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Agenda Urbana de Andalucía (BOJA 24/09/2018).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estríctamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código)

– DECRETO 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de OrdenaciÃ³n del Territorio de AndalucÃa a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de AndalucÃa en sesiÃ³n celebrada los dÃas 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (BOJA 29/12/2006).

– DECRETO 80/2010, de 30 de marzo, de simplificaciÃ³n de trÃ¡mites administrativos y de modificaciÃ³n de diversos Decretos para su adaptaciÃ³n al Decreto-Ley 3/2009, de 22 de diciembre, por el que se modifican diversas Leyes para la transposiciÃ³n en AndalucÃa de la Directiva relativa a los Servicios en el Mercado Interior (BOJA 12/04/2010).

– DECRETO 309/2010, de 15 de junio, por el que se modifica el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía (BOJA 18/06/2010).

– DECRETO 327/2012, de 10 de julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptaciÃ³n a la normativa estatal de transposiciÃ³n de la Directiva de Servicios (BOJA 13/07/2012).

Normas urbanísticas derogadas

– DECRETO 21/1981, de 20 de abril, sobre designación de tres Alcaldes elegidos por y entre los Alcaldes de los municipios integrantes de cada una de las ocho provincias de Andalucía, como componentes de las respectivas Comisiones Provinciales de Urbanismo (BOJA 15/05/1981).

– DECRETO 194/1983, de 21 de septiembre, por el que se regula el ejercicio de competencia en materia de urbanismo por los órganos de la Junta de Andalucía (BOJA 7/10/1983).

– DECRETO 195/1983, de 21 de septiembre, por el que reestructura la Comisión de Urbanismo de Andalucía (BOJA 7/10/1983).

– DECRETO 21/1984, de 8 de febrero, por el que se modifica el Decreto 194/1983, de 21 de septiembre (BOJA 24/03/1984).

– DECRETO 208/1984, de 17 de julio, de medidas reguladoras de la facultad de gestión urbanística de los órganos de la Junta de Andalucía (BOJA 31/07/1984).

– DECRETO 58/1987, de 25 de febrero, por el que se modifica la composición de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de Andalucía (BOJA 27/03/1987).

– DECRETO 30/1988, de 10 de febrero, por el que se modifica la composición de la Comisión de Urbanismo de Andalucía (4/03/1988).

– DECRETO 77/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen (BOJA 7/06/1994).

– DECRETO 94/2001, de 3 de abril, por el que se modifica el Decreto 77/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen (BOJA 26/04/2001).

– DECRETO 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 20/06/2003).

– DECRETO 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA 14/07/2003), salvo lo dispuesto en su disposición transitoria segunda, apartado 2, letras a) y b).

– DECRETO 202/2003, de 8 de julio, por el que se define el concepto de vivienda de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 11/07/2003).

– DECRETO 85/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones (BOJA 16/03/2004).

– DECRETO 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería (BOJA 15/01/2007).

– DECRETO 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas (BOJA 7/02/2008).

– DECRETO 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOJA 20/01/2009).

– DECRETO 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 7/04/2010).

– DECRETO 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 30/01/2012).

C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Enlaces a la página web de la Junta de Andalucía:

Consulta de planeamiento urbanístico de Andalucía

http://ws041.juntadeandalucia.es/medioambiente/situadifusion/pages/search.jsf

Consulta del Planeamiento Urbanístico de Andalucía Consejería de Obras Públicas y Vivienda - Junta de Andalucía (juntadeandalucia.es)

Enlace a la página web del Sistema de Información Urbanística (SIU) del Ministerio de Fomento:

https://www.fomento.gob.es/portal-del-suelo-y-politicas-urbanas/sistema-de-informacion-urbana/sistema-de-informacion-urbana-siu

https://mapas.fomento.gob.es/VisorSIU/

En dichas páginas pueden consultarse todos los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes.

§ 2

Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 227, de 21 de noviembre de 2005
«BOE» núm. 300, de 16 de diciembre de 2005
Última modificación: 17 de diciembre de 2021
Referencia: BOE-A-2005-20662

El Presidente de la Junta de Andalucía a todos los que la presente vieren, sabed:

Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1

Uno de los principales fines de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es hacer efectivo el mandato constitucional contenido en el artículo 47 de la Constitución, en orden a garantizar el acceso a una vivienda digna. Para ello, desde el entendimiento del urbanismo como una función pública, se avanzó en los mecanismos de intervención pública en el mercado del suelo, mediante la regulación de diversos instrumentos a fin de facilitar la disponibilidad de suelo para las políticas públicas de vivienda y de agilizar los procesos de transformación del suelo.

Entre estos mecanismos, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía recoge no sólo la necesidad de que los Planes de Ordenación Urbanística de todos los municipios contengan las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, exigiendo para los municipios de relevancia territorial una reserva de, al menos, el treinta por ciento del aprovechamiento objetivo en suelo residencial, sino que, con el objetivo de dotar a las Administraciones de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas, regula, entre las finalidades de los Patrimonios Públicos de Suelo, la de garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, y fija en el máximo permitido por la legislación estatal la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión de suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento ya urbanizado.

Asimismo, la vigente normativa, integrada tanto por el Decreto 149/2003, de 10 de junio, que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y regula las actuaciones contenidas en el mismo, modificado por el Decreto 463/2004, de 27 de julio, como por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones

protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y creación de nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas, modificado por el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, ha venido a incidir positivamente en orden a facilitar el acceso a una vivienda digna.

2

No obstante, para reforzar y ampliar este esfuerzo de las Administraciones, y en el ejercicio de las competencias que el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía atribuye a esta Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, se ha considerado necesaria la aprobación del presente texto legal de medidas para la vivienda protegida y el suelo, con el objetivo principal de vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo enfocando ésta, fundamentalmente, a aumentar la oferta de la primera.

Para que dicha intervención pública en el mercado de suelo logre alcanzar su finalidad fundamental, que no es otra que regular, en defensa del interés general, los precios del suelo en el mercado, se considera como uno de los objetivos principales de esta Ley el necesario perfeccionamiento, mejora y fortalecimiento de los instrumentos anteriormente mencionados. De este modo, en ejercicio de la competencia urbanística, se procede a modificar y completar determinados aspectos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la finalidad de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas, no sólo en los municipios de relevancia territorial sino en todos los municipios andaluces.

Se aborda por primera vez en la Comunidad Autónoma, con rango de ley, el régimen jurídico de la vivienda protegida con el fin de reforzar la acción pública para garantizar su función social. En este sentido, se establecen los mecanismos de calificación de la vivienda protegida, recogiendo con el nuevo rango la adjudicación de estas viviendas, en la que la selección de las personas adquirentes o arrendatarias deberá realizarse, con carácter general, bajo los principios de igualdad, publicidad y concurrencia. Se establecen las condiciones para la titularidad de la propiedad de manera que la duración del régimen de protección se establecerá reglamentariamente para cada figura o programa de vivienda protegida, a la vez que los precios máximos de venta y renta quedan establecidos de forma reglamentaria y deberán servir de referencia para determinar el valor del suelo destinado a vivienda protegida.

Otro aspecto importante del conjunto de medidas consideradas en la Ley viene referido a la facultad de disponer de la vivienda protegida, con dos intervenciones importantes. De una parte, se establece el derecho de adquisición preferente de la Comunidad Autónoma sobre las viviendas protegidas de promoción privada, incluso aquéllas que, tras el correspondiente procedimiento de adjudicación, queden vacantes. De otra parte, las segundas o posteriores ventas estarán sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Comunidad Autónoma.

Debe destacarse que la Ley contempla una serie de medidas enfocadas a reforzar el cumplimiento de la función social de la vivienda protegida, regulando con carácter inmediato una tipificación de infracciones y sus correspondientes sanciones que serán complementadas y ampliadas en la futura Ley de Calidad en la Vivienda en Andalucía, en fase de elaboración.

La Ley contempla, igualmente, la creación de las Juntas Arbitrales en materia de vivienda como órganos especializados para la resolución de conflictos en relación con los contratos de arrendamientos y de otros celebrados en materia de vivienda. De esta forma se pretende contar con un mecanismo ágil que evite la ralentización de los procesos judiciales.

3

La Ley se estructura en un Título Preliminar y dos títulos, que integran veintinueve artículos, cinco disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una derogatoria y cuatro finales.

El Título Preliminar, que consta de un único artículo, establece como objeto y finalidad de la Ley la definición del régimen jurídico de determinadas actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y el establecimiento de medidas específicas para la producción de suelo,

con destino a vivienda protegida y otros fines de interés social y para el control y prevención del fraude.

El Título I de la presente Ley, bajo la rúbrica de «Viviendas protegidas», consta de veintidós artículos distribuidos en tres capítulos.

El Capítulo I regula el régimen jurídico de las viviendas protegidas. Define el concepto de las mismas y quienes pueden ser las personas titulares y destinatarias de ellas, fijando que el destino de las viviendas es constituir el domicilio habitual y permanente de dichas personas. Asimismo establece prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas protegidas y la sujeción, durante todo el período de protección, a limitaciones en el precio de venta y renta de las mismas.

En el Capítulo II se regulan los derechos y las prerrogativas de la Administración en materia de vivienda protegida. Entre estas prerrogativas se regulan el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas protegidas de promoción privada por la Administración de la Junta de Andalucía, o bien el Ayuntamiento o la entidad pública que sean designados por ella; los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Junta de Andalucía; la expropiación forzosa para los casos de incumplimiento de la función social de las viviendas protegidas, y las causas que motivan el desahucio administrativo y el procedimiento para ejercitar el mismo.

El Capítulo III, en cumplimiento del principio de reserva de ley, tipifica determinadas conductas como infracciones al régimen de viviendas protegidas, graduándose en graves y muy graves y fijando las correspondientes sanciones y medidas complementarias.

El Título II de la presente Ley, bajo la rúbrica «Medidas en materia de suelo», consta de siete artículos, en cada uno de los cuales figuran los aspectos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que son completados o modificados para la consecución de los objetivos establecidos.

Así, en el artículo 23 se modifican diversos preceptos a fin de fomentar la disposición de suelo para la construcción de vivienda protegida. En particular, se extiende a todos los municipios la obligación de reservar al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Con esta nueva regulación se pretende obtener una doble consecuencia: de una parte, que la reserva suficiente de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública venga objetivada en función de los nuevos aprovechamientos residenciales que se prevean en cada municipio, con independencia de que sea o no de relevancia territorial, y, de otra, clarificar los cálculos previstos en la norma y así facilitar su aplicación en la gestión urbanística. De igual manera, se acota la posibilidad de que el Plan General de Ordenación Urbanística pueda excepcionar esta obligación, si bien con la necesidad de compensarlo en el resto de áreas y sectores, de forma que se asegure una distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad de este tipo de viviendas, a fin de favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos por razón de su nivel de vida.

Asimismo, se recoge la obligación de localizar concretamente en cada área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, en el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada. En todo caso, como mecanismo necesario para asegurar la efectiva materialización de las reservas para la construcción de viviendas de protección pública, se prevé la necesidad de que la ordenación detallada de las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos con este destino recoja los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la expropiación de los terrenos por parte de la Administración.

Por último, para reforzar la seguridad jurídica de los agentes públicos y privados se establece que necesariamente sean el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización los que recojan los coeficientes correctores, al objeto de compensar a quienes tengan la propiedad de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Las modificaciones que se contienen en el artículo 24 tienen por objeto reforzar las medidas previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para garantizar la reversión a la colectividad de las plusvalías derivadas de la actividad urbanística e

incrementar los medios de intervención directa de las Administraciones públicas en el mercado del suelo.

A fin de dotar de mecanismos a la Administración para mejorar la política de vivienda, se prevé expresamente la posibilidad de que mediante convenio urbanístico se acuerde la sustitución de los terrenos que hayan de ser cedidos en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, por otros terrenos situados en distintos ámbitos del suelo urbano o urbanizable que sean aptos para la construcción de viviendas protegidas.

De otro lado, se amplía a la Administración instrumental la posibilidad de ser titulares de los Patrimonios Públicos de Suelo, introduciéndose, a su vez, una serie de medidas que por la vía del control y la fiscalización vienen a garantizar la correcta utilización de éstos, haciendo responsables de ello a órganos concretos de las Administraciones públicas titulares de los mismos.

De igual forma, para la efectiva intervención de las Administraciones públicas en el mercado de suelo, la Ley introduce diversos mecanismos a fin de agilizar los procedimientos de incorporación al proceso urbanizador de los suelos previstos por el Plan General de Ordenación Urbanística para su desarrollo urbano, que son objeto de reserva para los Patrimonios Públicos de Suelo, incluso posibilitando en estos casos que la Comunidad Autónoma sea Administración actuante. En esta misma posición se coloca a la Comunidad Autónoma respecto a la gestión de los suelos integrantes de reservas para el Patrimonio Autonómico de Suelo sobre suelo no urbanizable cuyo destino sea contribuir a la conservación de las características del mismo o cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

Con el objetivo general de facilitar y garantizar la efectiva ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el artículo 26 de esta Ley recoge una serie de medidas tendentes a agilizar dicha ejecución, por medio de la iniciativa privada y mediante la habilitación de mecanismos de ejecución directa de organismos o entidades públicas.

En el artículo 27, mediante la incorporación de una nueva disposición adicional a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la modificación de su artículo 42, se aclara el concepto «uso turístico» y se delimita claramente de los usos residenciales. Se garantiza con ello que la ciudadanía cuente con infraestructuras, dotaciones y servicios adecuados y proporcionados al efectivo uso que se hace del suelo.

Por su parte, en el artículo 28 se modifican diversos preceptos que pretenden completar y mejorar la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en aquellos aspectos relativos a la protección de la legalidad urbanística, la aclaración de supuestos de vulneración del ordenamiento jurídico urbanístico y la incidencia en la regulación del procedimiento para la adopción de las órdenes de suspensión de obras y el procedimiento de reposición de la realidad física alterada, ya que, en su aplicación práctica, se ha puesto de relieve la necesidad de su reforma y aclaración.

Asimismo, hay que destacar en este artículo 28 el nuevo apartado 4 que se introduce en el artículo 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En él se posibilita que, ante el grave incumplimiento por parte de algún municipio en el ejercicio de competencias urbanísticas, se atribuya el ejercicio de las competencias de planeamiento a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, siempre que dicho grave incumplimiento afecte de forma manifiesta las competencias de la Comunidad Autónoma sobre estas materias. Este grave incumplimiento supone la desaparición de la función pública del urbanismo, con vulneración del mandato constitucional exigido por el artículo 47 de la Constitución Española y generando incluso alarma social, y situaciones excepcionales que pudieran ser calificadas como «de descontrol urbanístico». Así, dichas situaciones afectan tanto a intereses urbanísticos supramunicipales (a la ordenación proyectada en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, a parques, jardines, espacios libres o demás reservas para dotaciones...), como a la ordenación territorial que para esos ámbitos municipales se pretenda establecer por la Administración autonómica, en el ejercicio de las competencias que se atribuyen en el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía para Andalucía. Dicha asunción de competencias deberá ser acordada por el Consejo de Gobierno, previa apreciación del mismo por el Parlamento de Andalucía mediante informe favorable.

Igualmente, es necesario, para evitar que este instrumento excepcional quede sin efecto, que el Acuerdo del Consejo de Gobierno se pronuncie sobre la suspensión de la facultad de los municipios para la firma de los convenios urbanísticos que en materia de planeamiento se prevén en el artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la atribuya, sólo para la consecución del fin propuesto, a la Administración autonómica.

Finalmente, en el artículo 29, se añade una nueva disposición adicional a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que aclara el momento en el que habrá de pronunciarse el órgano competente en materia de ordenación de territorio en los supuestos previstos en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En las disposiciones adicionales se establece la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo, se reunifican los conceptos de vivienda protegida con los de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública y se permite la aplicación del vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo en diversos aspectos cuya regulación difiere la presente Ley al desarrollo reglamentario.

Asimismo, en la disposición adicional quinta se crea el Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, en el seno de la Función Pública andaluza. Siendo la Administración de la Junta de Andalucía la que ha de garantizar la ordenación territorial y urbanística de Andalucía, así como velar por el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda y su ejecución, ha de dotarse de los medios e instrumentos necesarios para conseguir dicha finalidad, y ante la complejidad técnico-jurídica de unas disciplinas como éstas, y la extensión geográfica sobre la que se proyecta, se considera imprescindible la creación de este Cuerpo de funcionarios, que se integra en el Grupo A, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional quinta de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía.

Se introduce una disposición transitoria única referida a la reserva de terrenos con destino a las viviendas protegidas, con independencia de la situación en que se encuentre la adaptación del planeamiento a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por último, en sus disposiciones finales, la Ley efectúa algunas modificaciones legislativas que tienen por objeto armonizar determinados aspectos de la ordenación urbanística con lo regulado en otros cuerpos normativos.

En este sentido se modifica la letra b) del artículo 33 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, en el que se determina el objeto de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía y, con objeto de establecer mecanismos de conexión entre la legislación urbanística y la legislación que regula la implantación de grandes establecimientos comerciales, se modifican algunos aspectos de los artículos 36 y 37 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía. Se consigue con ello que en el proceso de la autorización para la implantación de un gran establecimiento comercial, las Administraciones públicas competentes conozcan no sólo la incidencia territorial de la localización, sino la aptitud urbanística de los terrenos en los que se pretende dicha ubicación. Así mismo, para mejorar los mecanismos de colaboración entre las distintas administraciones y organismos, se incorpora una disposición adicional a la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, por la que se hace participar a los órganos competentes en materia de comercio en la tramitación del planeamiento, de forma que puedan manifestarse sobre la localización que el Plan General prevé para los grandes establecimientos comerciales.

TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO ÚNICO

Disposición general

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

La presente Ley define el régimen jurídico de determinadas actuaciones públicas en materia de vivienda protegida y suelo con la finalidad de facilitar el acceso de las vecinas y

los vecinos de Andalucía a una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con el artículo 47 de la Constitución, estableciendo medidas específicas para la producción de suelo con destino a vivienda protegida y otros fines de interés social, y para el control y prevención del fraude en materia de vivienda protegida y suelo.

TÍTULO I

Viviendas protegidas

CAPÍTULO I

Régimen jurídico

Artículo 2. *Concepto.*

1. Se entiende por vivienda protegida, a efectos de la presente Ley, la que cumpla las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en esta Ley y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca. La cesión de estas viviendas, que pueden vincularse con dotaciones y servicios comunes, podrá realizarse de manera independiente entre ellas.

Artículo 3. *Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas.*

1. Las viviendas protegidas se destinarán a familias con recursos económicos limitados que reúnan los requisitos que, tanto para la composición de la unidad familiar como para la cuantía y determinación de los ingresos familiares, se establezcan en los diferentes programas que integran los planes de vivienda y suelo.

2. En los citados programas se atenderán de manera especial las necesidades habitacionales de los grupos sociales con especiales dificultades para el acceso a la vivienda, como, entre otros, jóvenes, mayores, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, familias monoparentales, los procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, víctimas de la violencia de género y emigrantes retornados.

3. La selección de las personas a las que van destinadas las viviendas protegidas se realizará respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, de acuerdo con las normas de desarrollo de la presente Ley.

4. Se exceptúan de la exigencia del apartado anterior las promociones en las que por su naturaleza no pueda existir concurrencia, como aquellas adjudicaciones que se deriven de programas específicos de integración social, en los términos que se determinen reglamentariamente.

5. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda podrá acordar la realización de actuaciones singulares sobre promociones de viviendas protegidas del parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, completas o bien parcialmente, destinadas a solucionar necesidades sociales urgentes o aquellas otras que se consideren de interés social singular por los objetivos perseguidos, que afecten a colectivos de población concretos, o destinadas a transmitir viviendas, extraídas de dichas promociones a entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, con destino a cubrir necesidades sociales o de interés público. En el decreto en que se acuerden las actuaciones singulares a que se refiere el presente apartado, se contendrán las normas especiales de adjudicación de estas viviendas y los requisitos de las personas destinatarias.

Artículo 4. *Destino y titularidad.*

1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente.
2. No podrán adquirir o promover para uso propio una vivienda protegida quienes sean titulares del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.
3. No obstante, por razones de movilidad laboral y con el fin de atender situaciones transitorias, podrán establecerse reglamentariamente excepciones a lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 5. *Duración del régimen de protección.*

1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas, sean para venta, uso propio o arrendamiento, se determinará para cada programa en el correspondiente plan de vivienda y suelo, o, en todo caso, por Acuerdo del Consejo de Gobierno.
2. En los citados programas se podrá prever la reducción motivada del plazo fijado inicialmente para determinados supuestos o promociones específicas.

Artículo 6. *Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida.*

1. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición, arrendamiento o adquisición de las viviendas protegidas estará sujeto a un precio o renta máximos que serán fijados para cada ámbito territorial en los correspondientes planes de vivienda y suelo.
2. Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a quien compre o sea arrendatario de una vivienda protegida, sin que pueda justificarse la misma por mejoras u obras complementarias al proyecto aprobado.
3. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas o estipulaciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados en la normativa aplicable, debiendo entenderse tales estipulaciones hechas al precio o renta máximos legales que resulten de aplicación.

Artículo 7. *Valor del suelo destinado a vivienda protegida.*

1. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas, sumado el coste de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del quince por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado por la superficie de las referidas viviendas, en la forma y con las determinaciones que se establezcan reglamentariamente.
2. Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer por la adquisición de suelos destinados a la construcción de viviendas protegidas, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

Artículo 8. *Condición resolutoria.*

Todo contrato o acto de disposición sobre suelos destinados a la promoción de viviendas protegidas estará sujeto a condición resolutoria para el caso de que se incumpla tal destino, debiendo constar tal determinación en los documentos que a tal efecto se suscriban y en el Registro de la Propiedad.

Artículo 9. *Acceso registral de las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.*

Las prohibiciones y las limitaciones a la facultad de disponer que resulten de la calificación como vivienda protegida de acuerdo con la normativa aplicable deberán constar en la correspondiente escritura pública y tendrán reflejo en el Registro de la Propiedad en el respectivo asiento registral.

Artículo 10. *Obligación de las personas promotoras, de las compañías suministradoras de servicios y de las entidades de crédito.*

1. Las personas públicas o privadas promotoras de viviendas protegidas están obligadas a comunicar al Ayuntamiento, al solicitar la correspondiente licencia de ocupación, el carácter de viviendas protegidas de la promoción.

2. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda los cambios de titularidad que se realicen en los contratos para el suministro de tales servicios en las viviendas protegidas.

3. Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, deberán comunicar la adquisición, por cualquier título, de viviendas protegidas, a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde la misma, con indicación de su ubicación, precio, fecha de adquisición y situación administrativa; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

4. El deber de información regulado en los apartados anteriores deberá realizarse de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de protección de datos.

CAPÍTULO II

Derechos y prerrogativas de la Administración

Artículo 11. *Derecho de adquisición preferente.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía o, en su caso, el Ayuntamiento o la entidad pública que sean designados por aquélla, podrán ejercer el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas protegidas de promoción privada.

2. El derecho de adquisición preferente podrá ejercitarse a partir de la solicitud de calificación provisional en la forma y plazo que se determinen en las normas de desarrollo de la presente Ley, debiendo en todo caso ejercitarse en un plazo máximo de 120 días.

3. Este derecho se aplicará también a aquellas viviendas que, cumplido el correspondiente procedimiento para su adjudicación, quedaran vacantes.

4. El derecho de adquisición preferente se ejercerá por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el correspondiente ámbito territorial en la fecha en que se pretenda la enajenación.

5. El derecho de adquisición preferente supondrá la subrogación de la Administración o de la entidad pública que lo ejercite, en la posición del promotor, adjudicando las viviendas conforme a lo dispuesto en el artículo 3.

Artículo 12. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. Las segundas o posteriores transmisiones ínter vivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal en favor de la Administración de la Junta de Andalucía, o del Ayuntamiento o entidad pública que sean designados por aquélla.

Los compradores de viviendas protegidas no podrán transmitirlas «inter vivos» ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de formalización de la adquisición, con las excepciones que reglamentariamente se establezcan, y salvo la posibilidad de permuta en casos de violencia de género, tal y como prevé la Ley de protección integral contra la violencia de género de Andalucía.

2. Sin perjuicio de la autorización que requiera la transmisión del derecho sobre la vivienda protegida, los/las titulares de viviendas protegidas comunicarán al órgano competente previsto en el apartado anterior la decisión de trasmitir, e indicarán el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión.

Al mismo tiempo, la persona interesada en la adquisición deberá comunicar al citado órgano competente sus datos e ingresos económicos anuales, así como los del resto de los miembros integrantes de su unidad familiar.

El derecho de tanteo habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a partir del siguiente a aquél en que se haya producido la última de las comunicaciones anteriores; si transcurrido ese plazo no se hubiera ejercitado el tanteo, podrá llevarse a efecto la transmisión comunicada en sus mismos términos.

3. La persona adquirente deberá comunicar a dicho órgano competente, en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la transmisión, las condiciones en las que se ha producido la venta, así como una copia de la escritura o documento donde la venta se haya formalizado.

4. En el caso de que quienes transmitan o adquieran no hubieran realizado las comunicaciones a las que se refiere el apartado 2, de que las comunicaciones fueran incompletas o defectuosas, o de que la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo, o en condiciones distintas a las anunciadas, el órgano competente podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a la comunicación de la transmisión, o de que ésta hubiere llegado a su conocimiento, fehacientemente, por cualquier otro medio.

5. Los derechos de tanteo y retracto, así como el régimen de comunicaciones a los que se refiere el presente artículo, deberán constar expresamente en la correspondiente escritura pública y tendrán su reflejo en la respectiva inscripción registral.

6. El derecho de tanteo se ejercerá hasta por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el correspondiente ámbito territorial en la fecha en que se pretenda la enajenación.

El derecho de retracto se ejercerá por el precio de transmisión, que no podrá superar el máximo vigente para las viviendas protegidas a que se refiere el párrafo anterior.

7. La fijación de tanteos y retractos convencionales en las promociones de viviendas protegidas deberá respetar el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal a los que se refiere este artículo.

8. En el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, sus titulares podrán designar a quién se adjudica la vivienda protegida, que se subrogará en la posición de aquellos.

La selección de dicha persona adjudicataria se realizará en la forma prevista en el artículo 3.

Artículo 13. *Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías.*

1. Las Notarias y los Notarios, para elevar a escritura pública la transmisión de la titularidad o, en su caso, de los derechos reales de uso y disfrute vitalicio de viviendas protegidas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, exigirán que se acrediten por las respectivas personas transmitentes y adquirentes las comunicaciones al órgano competente respecto de la oferta de venta con los requisitos señalados en el apartado 2 del artículo 12, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo, circunstancias que deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

2. Igualmente deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda la transmisión, mediante remisión por el procedimiento que se determine de copia simple de la escritura pública en la que se hubiera instrumentado la venta de una vivienda protegida.

3. Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre las viviendas protegidas, deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el artículo 12 y en el apartado 2 del presente artículo, con los requisitos exigidos en los mismos.

4. Serán nulas de pleno derecho las transmisiones en las que las partes no hayan efectuado, en la forma y plazos previstos, las comunicaciones previstas en el artículo 12 en relación con los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 14. *Expropiación de viviendas protegidas.*

1. Con independencia de las sanciones que procedan, existirá causa de utilidad pública o interés social, a efectos de la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas protegidas, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Dedicar la vivienda a usos no autorizados, o alterar el régimen de uso de la misma, establecido en el documento de calificación definitiva.

b) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada por un plazo superior a tres meses, fuera de los casos establecidos en las normas de aplicación.

c) Utilizar los/las adquirentes otra vivienda construida con financiación pública u objeto de actuación protegida fuera de los casos establecidos en las normas de aplicación.

d) Incurrir los/las adquirentes en falsedad de cualquier hecho que fuese determinante de la adjudicación en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso a la vivienda.

e) Incumplir las obligaciones, condiciones y requisitos establecidos para la enajenación en primera o posteriores transmisiones u otros actos de disposición.

2. El justiprecio de la vivienda será determinado por la Consejería competente en materia de vivienda en base al precio en que fue adquirida, del cual se descontarán las cantidades aplazadas no satisfechas por quienes fueron adjudicatarios/as, con los intereses devengados, en su caso, así como las subvenciones y demás cantidades entregadas a la persona adquirente como ayudas económicas directas. La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas protegidas previstos en sus normas específicas.

3. Podrá ser beneficiaria de las expropiaciones la entidad pública que designe la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 15. *Desahucio administrativo.*

1. Procederá el desahucio administrativo contra las personas beneficiarias, arrendatarias u ocupantes de las viviendas protegidas, o de sus zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, que sean de titularidad pública por las causas que se establecen en el apartado siguiente.

2. Serán causas de desahucio administrativo las siguientes:

a) La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligada la persona adjudicataria en el acceso diferido a la propiedad, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otras establecidas en la legislación vigente.

b) Haber sido sancionado mediante resolución firme por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley.

c) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.

d) La cesión total o parcial de la vivienda, local o edificación bajo cualquier título.

e) Destinar la vivienda, local o edificación complementaria a un uso indebido o no autorizado.

f) Ocupar una vivienda o sus zonas comunes, locales o edificación complementaria sin título legal para ello.

Artículo 16. *Procedimiento de desahucio administrativo.*

1. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo se ajustará a lo dispuesto por la normativa de procedimiento administrativo que resulte de aplicación, sin perjuicio de las especialidades previstas en este artículo.

2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra a) del apartado 2 del artículo anterior, se requerirá a la persona arrendataria o adjudicataria para que abone su importe en el plazo de quince días, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio y de un recargo del 10 % sobre la cantidad adeudada. En caso de reincidencia, este recargo se multiplicará por el número de veces que dichas personas haya dado lugar a iniciar el procedimiento de desahucio.

Expirado dicho plazo sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada, se dictará resolución de desahucio, que se notificará concediendo un nuevo plazo de quince días para que haga efectivo el pago y el recargo aplicable, con apercibimiento de que, en caso contrario, deberá entregar las llaves de la vivienda, y de que, de no hacerlo, se

procederá a su lanzamiento de la misma, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubieren en ella.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será aplicable en el supuesto de que se hayan dictado tres resoluciones de desahucio por falta de pago contra una misma persona adjudicataria en un periodo de tres años consecutivos. En tal caso, en la tercera resolución que se dicte no se permitirá la enervación del desahucio mediante el pago de la deuda contraída, debiendo ejecutarse el mismo en todo caso.

3. Cuando el desahucio se fundamente en el resto de causas previstas en el apartado 2 del artículo 15 de la presente Ley, se notificará a la persona interesada la causa en la que se encuentra incurso y se le concederá un plazo de quince días para que formule alegaciones, presente la documentación que estime oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes. A la vista de las actuaciones y previa audiencia por un plazo de quince días, el instructor elevará la correspondiente propuesta de resolución.

En las resoluciones que acuerden el desahucio, se concederá un plazo de quince días para que la persona arrendataria o adjudicataria entregue las llaves de la vivienda, apercibiéndole que, en caso contrario, se procederá a su lanzamiento de la misma, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubieren en ella.

4. Si fuese necesario entrar en el domicilio del sujeto afectado, la Administración Pública deberá obtener la preceptiva autorización judicial.

5. No podrá iniciarse procedimiento de desahucio o se suspenderá el que estuviere en curso, en tanto no se resuelva la solicitud de subrogación formulada por personas que formaran parte de la unidad familiar.

6. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el artículo 15.2, letra c), el órgano competente para resolver podrá acordar el precinto cautelar de la vivienda al objeto de asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.

CAPÍTULO III

Infracciones y sanciones

Sección primera. Disposición general

Artículo 17. *Sujetos responsables.*

1. Serán sancionados por los hechos constitutivos de las infracciones administrativas a que se refiere el presente Capítulo las personas físicas y jurídicas que resulten responsables de los mismos, aun a título de simple inobservancia.

2. Si la infracción se imputa a una persona jurídica, pueden ser considerados también como responsables las personas que integren sus organismos rectores o de dirección, en el caso de que así se establezca en las disposiciones reguladoras del régimen jurídico de cada forma de personificación.

3. Cuando el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en las materias a que se refiere la presente Ley corresponda a varias personas físicas y/o jurídicas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

Sección segunda. Infracciones

Artículo 18. *Infracciones.*

En relación con la finalidad de la presente Ley, sin perjuicio del régimen sancionador que con carácter general resulte de aplicación a las viviendas protegidas, tendrán la consideración de infracciones graves y muy graves las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas como tales en el presente Capítulo.

Artículo 19. *Infracciones graves.*

Tendrán la consideración de infracciones graves las siguientes:

a) El incumplimiento, por quienes promuevan o tengan las viviendas en propiedad, de la obligación de hacer constar en la escritura pública las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer resultantes de actuaciones protegidas.

b) El suministro por las compañías de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones a usuarios de viviendas sin la previa presentación de la cédula de calificación o declaración definitiva de viviendas protegidas o declaradas protegidas por la Administración.

c) La falta de comunicación por parte de las compañías suministradoras del cambio de titularidad en los contratos de suministros a la Administración competente.

d) No exponer, cuando legalmente proceda, en sitio visible durante el periodo de construcción, el cartel, según modelo oficial, indicativo de que la construcción está acogida al régimen de viviendas protegidas.

e) En la publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas protegidas, la vulneración de los principios de veracidad y de objetividad y la inducción a confusión, conforme a la normativa vigente en materia de publicidad y concurrencia que resulte de aplicación.

f) El incumplimiento, por parte de la persona destinataria de la vivienda protegida u ocupante autorizado de la misma, de la obligación de ocuparla en los plazos reglamentariamente establecidos o de dar a la misma el destino de domicilio habitual y permanente.

g) La obstrucción o la negativa a suministrar datos o facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección que practique la Administración de la Junta de Andalucía.

h) La falta de comunicación al Ayuntamiento de la condición de vivienda protegida, por parte de la persona promotora, al solicitar la licencia de ocupación.

i) La falta de autorización, visado o comunicación de los documentos públicos o privados que, con carácter preceptivo, hayan de otorgarse o presentarse, en relación con la ocupación y uso de la vivienda protegida.

j) La falta de comunicación preceptiva por el transmitente o adquirente, así como la ausencia de obtención de autorización de las segundas o sucesivas trasmisiones de la vivienda protegida, en el caso que no sea considerada infracción muy grave.

Artículo 20. *Infracciones muy graves.*

Tendrán la consideración de infracciones muy graves las siguientes:

a) La percepción por la persona promotora de viviendas protegidas, durante el período de construcción, de cantidades a cuenta del precio sin cumplir los requisitos legales exigidos por la normativa de aplicación, así como la no devolución de las mismas en caso de resolución del contrato y demás supuestos previstos en la normativa en materia de vivienda protegida.

b) La cesión de la titularidad de la promoción de viviendas protegidas, durante la tramitación del expediente de protección, sin la obtención previa de la autorización expresa de la Administración competente.

c) La inexactitud de los documentos o certificaciones que resulten fundamentales para obtener la resolución administrativa con el reconocimiento de los derechos económicos, de protección o habitabilidad solicitados, expedidos por los titulares de las promociones o la dirección facultativa de las obras de viviendas, así como por quienes actúan como personas colaboradoras de la Administración.

d) La omisión en la publicidad de venta de las viviendas protegidas de los requisitos establecidos al efecto en las normas de aplicación.

e) El incumplimiento, por persona distinta de la destinataria u ocupante autorizado de la vivienda protegida, de la obligación de dar a la vivienda protegida el destino previsto en su normativa reguladora, o mantenerla deshabitada sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses y, en todo caso, dedicarla a usos no autorizados o alterar el régimen de uso de la misma o el que conforme a la legislación urbanística deba tener.

En el supuesto de que la titularidad de las viviendas protegidas sea de persona jurídica, o persona promotora que no cumpla los requisitos para ser destinataria de una vivienda protegida, se entiende cometida la infracción cuando las mismas no hayan cumplido con su

deber de posibilitar la ocupación de la vivienda por persona física que reúna los requisitos establecidos al efecto por la normativa aplicable en materia de vivienda protegida.

f) La falsedad de cualquier dato que sea determinante de la adjudicación, en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso o uso de las viviendas protegidas.

g) La omisión de la debida presentación a visado por la Administración de la Junta de Andalucía de los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas protegidas, conforme a la normativa que resulte de aplicación.

h) El incumplimiento de la normativa de aplicación en la selección de las personas adquirentes o adjudicatarias de las viviendas protegidas.

i) La percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a la persona que compre o arriende una vivienda protegida en concepto de precio máximo de venta o de alquiler.

j) La falsedad en la declaración de solicitud de los requisitos exigidos para la obtención de financiación protegida en la promoción o adquisición de viviendas.

k) La falta de presentación de solicitud de excepción a la prohibición legal de disponer, comunicación u obtención de autorización preceptiva por el titular de la vivienda protegida en las segundas o sucesivas transmisiones de viviendas protegidas efectuadas dentro del periodo legal de prohibición de disponer.

l) Que el titular o titulares de una vivienda protegida en arrendamiento adquieran una vivienda en el mismo municipio y no lo comuniquen a la Administración titular de dicha vivienda protegida.

m) No poner viviendas protegidas, por parte de entidades bancarias o de cualquier persona física o jurídica, a disposición de los Registros Públicos municipales de demandantes de vivienda protegida, en los supuestos de adquisición de la titularidad de las mismas mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento, en los términos del artículo 9.1.d) del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

n) Incumplir las personas adjudicatarias de una vivienda protegida la obligación de venta o puesta a disposición de la vivienda que poseyeran con anterioridad, en los supuestos y plazos previstos en el artículo 5.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

ñ) La obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección, en los supuestos específicos de las obligaciones de las entidades financieras de aportar inventario de las viviendas protegidas que se encuentren en sus balances, a consecuencia de no informar de forma veraz sobre la localización, destino de las viviendas o identidad de los nuevos adquirentes, por figurar las mismas a nombre de sus antiguos propietarios o poseedores o por cualquier otra circunstancia, de conformidad con lo señalado en la disposición adicional séptima.

o) No comunicar, por parte de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, la adquisición por cualquier título de viviendas protegidas a la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos dispuestos en el artículo 10.3. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

p) La obtención de la calificación definitiva incumpliendo lo establecido en el Título II del Reglamento de vivienda Protegida aprobado por Decreto 149/2006, de 23 de junio, y demás normativa de aplicación a la vivienda protegida, así como la falsedad de las declaraciones responsables presentadas.

Sección tercera. Sanciones

Artículo 21. *Multas y su graduación.*

1. Las infracciones tipificadas en la presente Ley serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

a) Las infracciones graves, desde 3.001 hasta 30.000 euros.

b) Las infracciones muy graves, con multa desde 30.001 hasta 120.000 euros.

2. Si el beneficio que resultara de la comisión de una infracción fuera superior al de la multa que corresponde, deberá ser ésta incrementada hasta alcanzar la cuantía equivalente al doble del beneficio obtenido.

3. En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el daño producido, el enriquecimiento injusto, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia en el plazo de tres años por la comisión de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarada por resolución firme en vía administrativa.

4. Cuando las infracciones afecten a varias viviendas aunque pertenezcan a la misma promoción, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido respecto de cada vivienda cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.

5. A los efectos previstos en el apartado 3 de este artículo, se considerará que revisten especial gravedad las infracciones en materia de incumplimientos a los deberes de comunicación y autorización previa en las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas protegidas cuando el adquirente no cumpla los requisitos para ser destinatario de la misma.

6. Con independencia de la acción sancionadora, se podrán imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida, en lo que se refiere a las obligaciones de aportación, de información, comunicación y colaboración reguladas en esta Ley.

Cuando la acción u omisión previamente requerida afecte a varias viviendas, se podrán imponer multas coercitivas por cada una de las viviendas afectadas por el requerimiento.

La cuantía de cada una de las multas no excederá, para la primera multa coercitiva, de 600 euros; para la segunda multa coercitiva, de 1.500 euros; y, para la tercera multa coercitiva, de 3.000 euros.

Artículo 22. *Sanciones accesorias.*

A quienes incurran en infracciones graves o muy graves previstas en la presente Ley, se podrán imponer, además, las siguientes sanciones accesorias:

a) La pérdida y devolución con los intereses legales de las ayudas económicas percibidas, en caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas.

b) La inhabilitación de la persona infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o actuaciones protegidas por la Comunidad Autónoma durante el plazo máximo de tres años, para las infracciones graves, o de seis años, para las infracciones muy graves.

c) La pérdida de la condición de Agencia de Fomento del Alquiler.

TÍTULO II

Medidas en materia de suelo

Artículo 23. *Disponibilidad de suelo para la vivienda protegida y aseguramiento de su ejecución.*

Se modifican los artículos 10, 17, 18, 61 y 160 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

Uno. La letra b) del artículo 10.1.A) queda con la siguiente redacción:

> «b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.»

Dos. Se suprime el contenido de la letra a) del artículo 10.1.B).

Tres. Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 17, pasando el actual apartado 7 de este artículo a ser apartado 8. El nuevo apartado 7 queda con la siguiente redacción:

«7. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que, de conformidad con esta Ley, estuvieren obligados a realizar.

El cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.»

Cuatro. Se añade una nueva letra c) al apartado 3 del artículo 18, con la siguiente redacción:

«c) En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.»

Cinco. El apartado 4 del artículo 61 queda con la siguiente redacción:

«4. El Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización deberán, asimismo, establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.»

Seis. El apartado 5 del artículo 61 queda con la siguiente redacción:

«5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.»

Siete. El apartado 1 del artículo 160, en el que se modifica la letra D), se añade un nuevo párrafo con la letra E) y las actuales letras E), F), G), H) e I) pasan a ser las nuevas letras F), G), H), I) y J), respectivamente, queda con la siguiente redacción:

«1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

A) La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

B) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de

planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.

C) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a esta Ley.

D) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

E) Por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:

a) Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.

b) Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.

c) Inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

F) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la disposición adicional primera, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

G) La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

H) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

I) La obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

J) Otros previstos por la legislación general aplicable.»

Ocho. El apartado 2 del artículo 160 queda con la siguiente redacción:

«2. La delimitación de la unidad de ejecución, o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras B), D) y E), así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1 anterior, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.»

Artículo 24. *Reversión a la colectividad de las plusvalías y mecanismos de intervención directa en el mercado del suelo.*

Se modifican los artículos 30, 36, 69, 71, 72, 73, 74, 75 y 77 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

Uno. La regla 2.ª del artículo 30.2 queda con la siguiente redacción:

«2.ª La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

En los casos previstos en esta Ley en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.»

Dos. Se añade una nueva regla 3.ª al artículo 30.2 pasando la actual regla 3.ª a ser la regla 4.ª La nueva regla 3.ª queda con la siguiente redacción:

«3.ª Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba.»

Tres. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 30, pasando el actual apartado 3 de este artículo a ser apartado 4. El nuevo apartado 3 queda con la siguiente redacción:

«3. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

1.ª) Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

2.ª) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, estás no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.

3.ª) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.»

Cuatro. Se añade un nuevo párrafo a la regla 2.ª del artículo 36.2.a), quedando ésta con la siguiente redacción:

«2.ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.»

Cinco. Se añade una regla 5.ª al artículo 36.2.a) con la siguiente redacción:

«5.ª) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.»

Seis. El apartado 1 del artículo 69 queda con la siguiente redacción:

«1. La Comunidad Autónoma de Andalucía y los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir y ejercer la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo y los Patrimonios Municipales de Suelo, respectivamente, con las siguientes finalidades:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.»

Siete. El apartado 2 del artículo 71 queda con la siguiente redacción:

«2. Cada Administración Pública titular de un patrimonio público de suelo podrá gestionarlo por sí misma o atribuir su gestión a entidades de ellas dependientes que podrán adoptar la forma de organismo o entidad de derecho público o de sociedad mercantil cuyo capital social deberá ser íntegramente de titularidad pública. En este último caso la atribución de la gestión no podrá incluir funciones que requieran el ejercicio de autoridad.»

Ocho. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 71, pasando el actual apartado 3 de este artículo a ser apartado 4. La redacción del nuevo apartado 3 es la siguiente:

«3. Los órganos de control y fiscalización de la Administración titular de los patrimonios públicos de suelo velarán por la correcta gestión de los bienes y recursos que los integran. En tal sentido, la cuenta de liquidación anual de dicho patrimonio se integrará, de forma separada, en los presupuestos de la Administración Pública titular del mismo.»

Nueve. La letra c) del artículo 72 queda con la siguiente redacción:

«c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta Ley.»

Diez. El artículo 73 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 73. *Reservas de terrenos.*

1. Los Planes de Ordenación del Territorio, las actividades de planificación de la Junta de Andalucía que tengan la consideración de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y el Plan General de Ordenación Urbanística podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

2. El objeto de estas reservas será, de acuerdo con la clasificación de los suelos, el siguiente:

a) En suelo urbano que cuente con ordenación detallada, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficientes con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como los equipamientos que correspondieren.

b) En suelo urbanizable y en el urbano no consolidado, la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 69 de esta Ley, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

c) En suelo no urbanizable, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o para otros usos industriales, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

3. En ausencia de los Planes a que se refiere el apartado 1 o de previsión en los mismos de las reservas de terrenos para los patrimonios públicos de suelo, podrán proceder a su delimitación:

a) Los municipios, en cualquier clase de suelo y por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

b) La Consejería competente en materia de urbanismo, en suelo no urbanizable, mediante la aprobación al efecto de un Plan Especial; y en suelo urbanizable mediante el procedimiento de delimitación de reservas de terrenos, previa información pública, audiencia del municipio o municipios y propietarios afectados por plazo común de veinte días, y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

4. Por el mismo procedimiento establecido en la letra b) del apartado anterior, y en cualquier clase de suelo, la Consejería competente en materia de urbanismo podrá delimitar reservas de terrenos en caso de desafectación del destino público de terrenos y edificaciones propiedad de las Administraciones públicas.

5. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta:

a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos; debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por la Administración competente, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente. En suelo urbano o urbanizable sectorizado, implicará además, en su caso, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la ejecución de la unidad de ejecución por expropiación.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas de terrenos a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración que proceda.

6. Mediante convenio de colaboración, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas Administraciones.»

Once. El artículo 74 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 74. *Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los patrimonios públicos de suelo.*

1. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por las Administraciones en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta Ley. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable será suficiente la revisión parcial del instrumento de planeamiento general, pudiendo tener ésta como objeto dicha previsión.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reserva de terrenos se haya establecido con la expresa finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial, el instrumento de planeamiento que ordene los terrenos deberá mantener su clasificación como suelo no urbanizable, con la categoría que les deba corresponder.

2. En las delimitaciones de reserva de terrenos para el Patrimonio Autonómico de Suelo sobre suelo urbanizable sectorizado, o en suelo no urbanizable cuando se haya establecido con la finalidad expresada en el párrafo segundo del apartado anterior, la Consejería competente en materia de urbanismo, podrá establecerse como Administración actuante para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, así como para la ejecución de los mismos.

3. Las Administraciones públicas competentes para la delimitación de la reserva de terrenos podrán proponer a la Consejería competente en materia de urbanismo la reducción de los plazos previstos en esta Ley para la tramitación, ejecución y gestión

de los instrumentos de planeamiento, por el procedimiento de urgencia que se determine reglamentariamente.

Las circunstancias necesarias para la reducción de los plazos citados en el párrafo anterior serán también determinadas reglamentariamente.»

Véase en cuanto a la interpretación del apartado 11 lo establecido en la Sentencia del TC 154/2015, de 9 de julio. Ref. BOE-A-2015-9196.

Doce. La letra d) del artículo 75.2 queda con la siguiente redacción:

«d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

El Plan General de Ordenación Urbanística precisará el porcentaje máximo de los ingresos que puedan aplicarse a estos destinos, que en ningún caso será superior al veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.»

Trece. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 77, con la siguiente redacción:

«4. El procedimiento de constitución del derecho de superficie sobre suelos pertenecientes a los patrimonios públicos de suelo, se regirá por lo dispuesto en el artículo anterior para los diversos supuestos.»

Artículo 25. *Parcelación urbanística.*

Se modifica el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 66. *Parcelación urbanística.*

1. Se considera parcelación urbanística:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

3. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

5. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en

el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.»

Artículo 26. *Efectiva ejecución de los instrumentos de planeamiento y mecanismos para su ejecución directa.*

Se modifican los artículos 89, 96, 108, 109, 116 y 123 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

Uno. El artículo 89 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 89. *Incumplimiento de los plazos.*

1. Una vez establecido el sistema de actuación conforme a lo dispuesto en el artículo 108 de esta Ley, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante:

a) En el sistema de compensación, para su sustitución por un sistema público de actuación, según se dispone en los artículos 109 y 110.

b) En los sistemas públicos gestionados de forma indirecta, para la resolución del convenio regulador de la actuación urbanística.

2. El transcurso del plazo establecido para la edificación o rehabilitación habilitará al Ayuntamiento para su ejecución por sustitución, salvo que se acuerde la expropiación.»

Dos. Se añade un nuevo apartado con el número 2 al artículo 96, pasando el actual apartado 2 de este artículo a ser apartado 3. La redacción del nuevo apartado 2 es la siguiente:

«2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, a los efectos del establecimiento del sistema de actuación, podrán efectuarse los actos jurídicos de ejecución necesarios, siempre que la unidad de ejecución haya sido delimitada y se haya procedido a la elección del sistema de actuación.»

Tres. El artículo 108 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 108. *Elección y establecimiento del sistema de actuación.*

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración actuante elija motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión.

2. El sistema de actuación quedará establecido:

a) En el sistema de expropiación, con la aprobación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos que se consideren de necesaria expropiación o

con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta, o, en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador.

b) En el sistema de cooperación, con el acuerdo de iniciación del sistema.

c) En el sistema de compensación, con la aprobación de la iniciativa formulada por el propietario único, la suscripción del convenio urbanístico con la totalidad de los propietarios o con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.»

Cuatro. El artículo 109 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 109. *Sustitución del sistema de actuación por compensación.*

1. Cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, el municipio podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. La sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado éste establecido, por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

3. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

4. La elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta.

b) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.»

Cinco. El artículo 116 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 116. *Formas de gestión del sistema.*

La Administración actuante podrá optar en el sistema de actuación por expropiación entre:

a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2 de esta Ley, o contratando la ejecución material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.»

Seis. La letra B) del artículo 123.1 queda con la siguiente redacción:

«B) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre:

a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2 de esta Ley, o contratando la ejecución material

de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.»

Artículo 27. *Uso turístico y delimitación del mismo de los usos residenciales.*

Se añade una nueva disposición adicional novena a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y se modifica el artículo 42 de la misma en los siguientes términos:

Uno. La nueva disposición adicional novena queda con la siguiente redacción:

«Disposición adicional novena. *Adecuación y proporcionalidad de las infraestructuras, dotaciones y servicios al efectivo uso del suelo.*

1. A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, el uso global turístico es aquél que habilita la implantación, de forma mayoritaria en relación a la edificabilidad total del área o sector, de los alojamientos que se regulan en la legislación turística en los que concurran los principios de uso exclusivo y unidad de explotación tales como hoteles y hoteles-apartamentos, con independencia de que el Plan General de Ordenación Urbanística prevea su compatibilidad con otros usos.

2. A idénticos efectos, los restantes alojamientos turísticos que se definen en la legislación turística en los que no concurran los citados principios de uso exclusivo y unidad de explotación serán considerados como de uso residencial, sin perjuicio de que su singularidad sea tenida en cuenta por el instrumento de planeamiento en la regulación del uso pormenorizado y la tipología.

3. En todo caso, las viviendas de segunda residencia, sean o no habituales o estacionales, serán consideradas como de uso residencial.

4. El cambio del uso turístico de un alojamiento a los que se refiere al apartado 1 por otro uso, sólo podrá efectuarse previa innovación del instrumento de planeamiento que habilite dicho cambio de calificación, teniendo en cuenta el régimen de innovaciones de los instrumentos de planeamiento que se contiene en esta Ley.

Tiene la consideración de acto de trasformación de uso del suelo contrario a la ordenación urbanística, la atribución de un uso individualizado de una parte del inmueble sin la previa innovación a la que se refiere el párrafo anterior, siendo indicio de dicha trasformación los actos de divisiones horizontales o de asignación de cuotas en pro indiviso del inmueble o de una acción o participación social de la entidad titular.»

Dos. El apartado 1 del artículo 42 queda con la siguiente redacción:

«1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.»

Artículo 28. *Protección de la legalidad urbanística.*

Se modifican los artículos 31, 169, 179, 181, 182, 183, 184, 188, 189, 195, 207, 208 y 210 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

Uno. **(Anulado)**

Dos. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 169 con la siguiente redacción:

«5. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de esta Ley.»

Tres. La letra e) del artículo 179.4 queda con la siguiente redacción:

«e) Colaborar con las Administraciones competentes, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllas hayan acordado.»

Cuatro. El apartado 2 del artículo 181 queda con la siguiente redacción:

«2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o uso.

De la orden de suspensión, se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios.»

Cinco. El apartado 4 del artículo 181 queda con la siguiente redacción:

«4. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.»

Seis. El apartado 2 del artículo 182 queda con la siguiente redacción:

«2. Cuando las obras pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, al suspenderse el acto o el uso o, en el supuesto en que uno u otro estuviera terminado, al apreciarse la concurrencia de alguna de las circunstancias señaladas en el apartado anterior, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliables por una sola vez hasta un máximo de otros dos meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.»

Siete. El apartado 1 del artículo 183 queda con la siguiente redacción:

«1. Procederá adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando:

a) las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística,

b) se inste la legalización y ésta haya sido denegada,

c) se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto y de las actuaciones de instrucción realizadas en el procedimiento resulte la improcedencia legal de dicha legalización por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.»

Ocho. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 183, pasando los actuales apartados 2 y 3 de este artículo a ser apartados 3 y 4 respectivamente. La redacción del nuevo apartado 2 es la siguiente:

«2. Las propuestas de resolución que se formulen en los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada deberán incluir, cuando proceda, las disposiciones sobre plazos y otras materias que se estimen precisas para la reposición, a costa del interesado, de las cosas al estado inmediatamente anterior a la apreciación de las circunstancias a que se refieren los artículos 181.1 y 182.1 de esta Ley, incluida la demolición o en su caso reconstrucción.»

Nueve. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 183 con la siguiente redacción:

«5. El Ayuntamiento **o la Consejería con competencias en materia de urbanismo, en su caso**, sin perjuicio de la correspondiente medida de suspensión acordada, dispondrá la inmediata demolición de las actuaciones de urbanización o edificación que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, previa audiencia del interesado, en el plazo máximo de un mes.»

Diez. El apartado 2 del artículo 184 queda con la siguiente redacción:

«2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución de los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada, para el cumplimiento voluntario de dichas órdenes por parte del interesado, podrá llevarse a cabo su ejecución subsidiaria a costa de éste; ejecución a la que deberá procederse en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.»

Once. **(Anulado)**

Doce. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 189, con la siguiente redacción:

«4. La suspensión administrativa de la eficacia de las licencias conllevará la suspensión de la tramitación de las de ocupación o primera utilización, así como de la prestación de los servicios que, con carácter provisional, hayan sido contratados con las empresas suministradoras, a las que deberá darse traslado de dicho acuerdo.»

Trece. El apartado 1 del artículo 195 queda con la siguiente redacción:

«1. La competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores corresponde:

a) Al Alcalde del correspondiente municipio o al concejal en quien delegue.

b) A la Consejería competente en materia de urbanismo cuando el acto o uso origen del expediente sea de los contemplados en los párrafos a), b) o c) del artículo 188.1 de esta Ley, previo requerimiento al Alcalde para que en el plazo máximo de quince días inicie el correspondiente procedimiento sancionador, sin que dicho requerimiento hubiera sido atendido, o, directamente, cuando la citada Consejería hubiese adoptado la medida cautelar de suspensión de conformidad con lo previsto en el artículo 188 de esta Ley.

El transcurso del citado plazo de quince días, sin ser atendido, dará lugar, además, a cuantas responsabilidades civiles, administrativas y penales se deriven legalmente.

Asimismo, le corresponderá la competencia cuando los actos constitutivos de la infracción se realicen al amparo de licencia o, en su caso, en virtud de orden de ejecución, que hayan sido anuladas a instancia de la Administración Autonómica.»

Catorce. Se añade una nueva letra d) al artículo 207.3 con la siguiente redacción:

«d) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación del uso del suelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística.»

Quince. La letra a) del artículo 207.4.C) queda con la siguiente redacción:

«a) Suelos no urbanizables de especial protección o incluidos en la zona de influencia del litoral.»

Dieciséis. El apartado 1 del artículo 208 queda con la siguiente redacción:

«1. Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son las multas que para cada tipo específico se prevén en el Capítulo III de este mismo Título o, cuando la conducta infractora no sea objeto de tipificación específica, la establecida en el apartado 3 de este artículo para los tipos básicos descritos en el artículo 207 según la clase de infracción de que se trate, teniendo en cuenta, en ambos casos, las reglas establecidas para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones.»

Diecisiete. El apartado 3 del artículo 208 queda con la siguiente redacción:

«3. Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior y salvo que la infracción constituya uno de los tipos específicos del Capítulo III de este Título, las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.
b) Infracciones graves: multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros.
c) Infracciones muy graves: multa desde 6.000 euros hasta 120.000 euros.»

Dieciocho. El apartado 1 del artículo 210 queda con la siguiente redacción:

«1. El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas comenzará a computarse desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción, y nunca antes de la completa terminación de los actos.

En los supuestos de actos constitutivos de una infracción urbanística que se realicen al amparo de aprobación, licencia preceptiva u orden de ejecución, el plazo de prescripción empezará a computarse desde el momento de la anulación del título administrativo que los ampare.»

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos los incisos destacados de los apartados 9 y 13 por Sentencia del TC 154/2015, de 9 de julio. Ref. BOE-A-2015-9196.

Artículo 29. *Informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.*

Se añade una nueva disposición adicional octava a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional octava. *Contenido del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.*

En la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, el informe que ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 32, apartado 1, regla 2.ª, de esta Ley, analizará las previsiones que las citadas figuras de planeamiento deben contener según lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, de 11 de enero, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.»

Disposición adicional primera. *Titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo.*

La titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo corresponderá, a todos los efectos, a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). Entre las facultades inherentes al ejercicio de la titularidad se entenderán incluidas las correspondientes a la gestión del patrimonio autonómico de suelo, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

Disposición adicional segunda. *Viviendas de protección oficial de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

Las referencias que se contienen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública se han de entender hechas a la denominación y concepto de vivienda protegida que se regula en la presente Ley.

Disposición adicional tercera. *Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007.*

Las referencias que se contienen en la presente Ley a la regulación por los correspondiente planes de vivienda y suelo se entenderán hechas al actual Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 aprobado por Decreto 149/2003, de 10 de junio, modificado por el Decreto 463/2004, de 10 de junio, o Plan que lo sustituya.

Disposición adicional cuarta. *Creación del Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.*

1. Se crea, dentro del Grupo A configurado en la disposición adicional quinta de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía, el Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía para ejercer las funciones de inspección de ordenación del territorio, urbanismo y de vivienda que sean competencia de la Administración de la Junta de Andalucía, en los términos que se le atribuyan reglamentariamente.

2. El ingreso en el referido Cuerpo será por oposición entre Doctores, Licenciados, Ingenieros, Arquitectos o equivalentes.

Excepcionalmente, la primera convocatoria se podrá cubrir por concurso de méritos entre funcionarios pertenecientes a Cuerpos, Escalas, Clases o Categorías integrados en el Grupo A de las distintas Administraciones Públicas.

3. Los inspectores de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus funciones, tendrán la consideración de agentes de la autoridad, con las facultades y protección que les confiere la normativa vigente.

El personal inspector estará provisto de la correspondiente acreditación, con la que se identificará en el desempeño de sus funciones.

Cuando lo consideren preciso, los inspectores de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda de la Junta de Andalucía podrán recabar, en el ejercicio de sus funciones, el apoyo, concurso, auxilio y protección que necesiten de otras Administraciones Públicas.

Disposición adicional quinta. *Juntas Arbitrales de Vivienda.*

1. El Consejo de Gobierno creará las Juntas Arbitrales de Vivienda como órganos especializados para la resolución de las controversias que surjan en el cumplimiento de los contratos de arrendamientos, así como en el cumplimiento de otros contratos en materia de vivienda que reglamentariamente se determinen.

Podrá atribuir a las citadas Juntas Arbitrales otras funciones que, atendiendo a la naturaleza de estos órganos, considere convenientes.

2. Las Juntas Arbitrales de Vivienda resolverán de acuerdo con los efectos previstos en la legislación general de arbitraje las controversias que las partes intervinientes en los contratos referidos acuerden someter a su conocimiento.

3. El ámbito territorial de actuación de cada una de las Juntas Arbitrales de Vivienda, así como la composición, organización y funciones se establecerán reglamentariamente. En todo caso quedará garantizada la presencia de las asociaciones que representen los intereses de las partes intervinientes en los contratos a los que se refiere el apartado 1.

4. Igualmente por disposición reglamentaria se regulará el procedimiento de tramitación y resolución de las controversias que se sometan al arbitraje, debiendo caracterizarse por la simplificación de trámites y por la no exigencia de formalidades especiales.

Disposición adicional sexta. *Plazo de resolución y notificación de los procedimientos sancionadores en materia de vivienda protegida.*

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución expresa de los procedimientos administrativos sancionadores en materia de vivienda protegida será de un año.

Disposición adicional séptima. *Deber de comunicación de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos relativa a viviendas protegidas.*

En el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la modificación de esta ley operada por el Decreto Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, vendrán obligadas a comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda un inventario de las viviendas protegidas, que integren su balance, radicadas en la Comunidad Autónoma, con indicación de su ubicación, precio y fecha de adquisición y situación administrativa. Ello con cumplimiento de la normativa reguladora de protección de datos y sin perjuicio de la obligación derivada del artículo 9.1.d) del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Disposición adicional octava. *Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda protegida.*

Las actuaciones de inspección serán realizadas por inspectores o inspectoras del Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, por funcionarios y funcionarias que desempeñen los puestos con funciones de inspección en la materia y, excepcionalmente, en caso de ser necesario, por personal funcionario expresamente habilitado para el ejercicio de actuaciones inspectoras en materia de vivienda, quienes, para el ejercicio de sus funciones, tendrán la condición de agente de la autoridad y disfrutarán de las facultades y deberes legales previstos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, o norma que lo sustituya. La habilitación podrá ser revocada en cualquier momento.

Disposición transitoria única. *Aplicación del artículo 10.1.A b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

1. La localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia el artículo 10.1.A) b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, será exigible desde la entrada en vigor de esta Ley, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.
2. Esta determinación será igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley y, en particular, el Decreto 202/2003, de 8 de julio, por el que se define el concepto de vivienda protegida a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas fiscales y administrativas.*

Se modifica la letra b) del artículo 33 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas fiscales y administrativas, que queda con la siguiente redacción:

«b) La promoción de edificaciones en ejecución de actuaciones urbanísticas de la empresa y, en particular, la ejecución de actuaciones que tengan por objeto el desarrollo de los suelos residenciales de manera integrada con la urbanización y la construcción de los equipamientos básicos. Cada una de estas actuaciones residenciales integradas tendrá consideración unitaria en cuanto a su objeto o finalidad, sin perjuicio del faseado de los contratos de obra que a tal efecto se celebraran.»

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.*

Uno. Se modifica el artículo 36 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 36. *Solicitudes, documentación y subsanación.*

1. El promotor o promotores de un gran establecimiento comercial dirigirán la solicitud de la licencia comercial a la Consejería competente en materia de comercio interior acompañada, al menos, de la siguiente documentación:

a) La acreditativa de la personalidad del solicitante y de la representación acompañando, en caso de persona jurídica, además de esta última, la documentación constitutiva y los estatutos.

b) La justificativa de la solvencia económica y financiera del promotor, que podrá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

Informe de instituciones financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

Tratándose de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o extracto de las mismas, en el supuesto de que la publicación de éstas sea obligatoria en los Estados en donde aquellas se encuentren establecidas.

Declaración relativa a la cifra de negocios global y de las obras, suministros, servicios o trabajos realizados por el promotor en el curso de los tres últimos ejercicios.

Si por razones justificadas un promotor no pudiera acreditar su solvencia económica y financiera por ninguno de los medios señalados anteriormente, ésta podrá acreditarse mediante cualquier otra documentación considerada como suficiente por la Administración.

c) Memoria descriptiva del proyecto, nombre comercial y, cuando exista un gran establecimiento comercial, de carácter individual, cadena a la que pertenece.

d) Proyecto técnico oportuno con cuadros de superficies generales, especificando superficie útil de exposición y venta al público, así como situación, accesos y aparcamientos previstos.

e) Documento acreditativo de la disponibilidad del terreno para la presentación del proyecto.

f) Cédula urbanística municipal.

g) La exigida por la legislación ambiental y, en su caso, por la legislación en materia de ordenación del territorio.

h) Estudio de impacto comercial de acuerdo con las determinaciones que, en su caso, se establezcan reglamentariamente.

i) Las medidas de integración que se pudiesen prever.

j) El número de puestos de trabajo que asegura el proyecto, especificando entre directos e indirectos y entre fijos y eventuales.

k) El estudio sobre la inversión que comporta el proyecto y su plan de financiación, así como las cuentas de explotación previstas para los cinco primeros años de funcionamiento. Si se trata de un proyecto de ampliación se acompañarán, además, las cuentas de explotación de los tres últimos años.

l) La justificativa del pago de la tasa regulada en el Capítulo V del presente Título.

m) Cualquier otra documentación que el promotor considere de interés a efectos de la licencia solicitada o que se exija en otra disposición de aplicación.

2. Cuando la solicitud no reuniera los requisitos exigidos o no acompañara la documentación preceptiva, se requerirá al interesado para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.»

Dos. Se modifica el artículo 37 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 37. *Tramitación.*

1. La Consejería competente en materia de comercio interior procederá a la apertura del trámite de información pública. Una vez finalizado éste, solicitará los siguientes informes preceptivos:

a) A la Consejería competente en materia de urbanismo sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística vigente, que deberá emitirlo en el plazo máximo de dos meses.

b) A la Consejería en materia de ordenación del territorio, el informe previsto en el artículo 30 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el supuesto de no contemplarse expresamente su localización en el planeamiento urbanístico general.

c) A la Consejería competente en materia de medio ambiente, para la emisión del informe ambiental.

d) Al municipio o municipios donde se pretenda implantar la actuación, que versará sobre la idoneidad del proyecto y, expresamente, sobre la saturación del sistema viario por el incremento de desplazamientos, la accesibilidad, aparcamientos y las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de aguas, así como las de suministro de energía eléctrica. Dicho informe deberá adoptarse por acuerdo motivado del Pleno de la Corporación en el plazo máximo de dos meses.

e) Al órgano competente en materia de defensa de la competencia.

2. Si cualquiera de estos órganos requiriera documentación adicional, la solicitará al órgano competente en materia de comercio interior, que deberá remitirla en el plazo máximo de un mes, suspendiéndose desde el citado requerimiento el plazo para evacuar el informe.

3. Si el informe en materia medioambiental, de ordenación del territorio, el urbanístico o el municipal fueran desfavorables, el titular de la Consejería competente en materia de comercio procederá a dictar resolución denegando la solicitud de licencia comercial, previa audiencia del interesado.

En el supuesto de que los informes referidos en el párrafo anterior fueran favorables o no fueran emitidos dentro del plazo establecido, y en los demás casos en que deba continuar la tramitación del procedimiento, se oirá a las organizaciones de consumidores, sindicales y empresariales más representativas, así como a la respectiva Cámara Oficial de Comercio, Industria y, en su caso, Navegación.

4. Oídas las organizaciones mencionadas en el apartado anterior, se consultará a la Comisión Asesora de Comercio Interior de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en la letra b del artículo 13 de esta Ley.»

Tres. Se añade una nueva disposición adicional a la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, con la siguiente redacción:

> **«Disposición adicional segunda.** *Informe sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico.*
>
> El planeamiento urbanístico general que prevea la localización de un gran establecimiento comercial o disponga sobre determinados terrenos la compatibilidad de dicho uso, se someterá a informe de la Consejería competente en materia de comercio que versará exclusivamente sobre su congruencia con el Plan Andaluz de Orientación Comercial previsto en esta Ley y que deberá evacuarse en el plazo máximo de dos meses.»

Disposición final tercera. *Actualización de las sanciones en materia de vivienda protegida.*

Se habilita al Consejo de Gobierno para actualizar el importe de las sanciones económicas establecidas en el artículo 21 de la presente Ley.

Disposición final cuarta. *Habilitación normativa.*

Se faculta al Consejo de Gobierno para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y desarrollo de la presente Ley.

§ 3

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 233, de 3 de diciembre de 2021
«BOE» núm. 303, de 20 de diciembre de 2021
Última modificación: 2 de diciembre de 2022
Referencia: BOE-A-2021-20916

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

A todos los que la presente vieren, sabed: Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La sentencia 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional, que declaró nula la mayor parte de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (y, consecuentemente, el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio), evidenció la necesidad urgente de elaborar una norma andaluza propia en materia de urbanismo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA). Una norma que, como el resto de normativas autonómicas en la materia, hundía sus raíces en nuestro modelo tradicional de planeamiento y gestión, creado a mediados del siglo XIX, para resolver los problemas de la ciudad industrial.

Transcurridos más de 18 años desde su aprobación, y tras quince modificaciones que han ido ajustando la norma primitiva a los cambios sociales, tecnológicos, económicos y de desarrollo sostenible acaecidos desde entonces, existe un consenso general sobre la necesidad de elaborar una nueva normativa en materia de suelo, basada en un modelo urbanístico que permita resolver de forma adecuada los problemas de la ciudad del siglo XXI y que se adapte a la diversidad de los municipios que componen el territorio andaluz.

Fue el propio Gobierno andaluz el que, en la anterior legislatura, puso en marcha los trabajos para la elaboración de un nuevo texto, que se llegó a tramitar como anteproyecto de ley. Esta nueva Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía retoma el texto en tramitación, manteniendo aquellas cuestiones que obtuvieron un amplio consenso social, pero incorporando cambios sustanciales y, sobre todo, un enfoque diferente, positivo y realista, sobre cómo debe ser nuestro modelo urbanístico. En este sentido, no se trata de

desregularizar el urbanismo, sino de flexibilizarlo, estableciendo unas reglas adaptadas a la realidad actual, claras, sencillas, fáciles de entender y de aplicar.

Parecido análisis cabe efectuar en relación con nuestra legislación territorial, la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante LOTA). El balance de más de un cuarto de siglo de ordenación territorial en nuestra región tampoco resulta totalmente positivo. Los planes territoriales, desde el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POTA) hasta los planes de ámbito subregional, han resultado insuficientes para equilibrar nuestros territorios o incentivar un desarrollo sostenible en beneficio de los ciudadanos y, en particular, de los habitantes de las zonas rurales. La falta de conexión entre los instrumentos de ordenación territorial y los urbanísticos, por no adaptar estos a las normas y directrices territoriales, unido a la ausencia de instrumentos de ordenación territorial en parte del territorio andaluz, que ha exigido la pervivencia de las antiguas Normas Provinciales y los desfasados Planes Especiales de Protección del Medio Físico aprobados en los años ochenta, da lugar a contradicciones normativas y a desequilibrios territoriales que impiden generar oportunidades o comprometer inversiones.

La legislación en materia de ordenación territorial y urbanística se ha visto afectada, además, por el desarrollo normativo en este y en otros campos que, con mayor o menor incidencia, afectan a la actividad urbanística, destacando la legislación básica de suelo y rehabilitación urbana y el nuevo marco sobre procedimiento administrativo, transparencia, evaluación ambiental, cambio climático y vivienda. La adecuada incorporación de esas regulaciones y la obligada coordinación con las políticas sectoriales hacen necesaria la revisión del actual marco normativo en materia de ordenación del territorio y urbanismo en nuestra Comunidad Autónoma, resultando imprescindible la reproducción de determinados preceptos de la legislación del Estado a efectos de aportar mayor seguridad jurídica.

Por otra parte, la crisis económica de los últimos años pone de relieve la necesidad de adoptar fórmulas de planificación y gestión de nuestras ciudades, capaces de adaptarse con flexibilidad a los cambios y a las nuevas necesidades sociales y de desarrollo económico. Todo ello basado en la búsqueda de la calidad de vida de los ciudadanos y en el paradigma de la sostenibilidad desde una perspectiva social, ambiental y económica, puesto que el principio del desarrollo sostenible exige armonizar el uso racional de los recursos naturales con las nuevas condiciones económicas, de empleo, la igualdad de trato, la cohesión social, la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

Ante esta situación, han sido muchas las voces que, en los últimos años, han requerido un marco jurídico estable, en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que ofrezca mayor seguridad jurídica a los operadores y sea más sencillo y ajustado a la legislación sobrevenida.

El correcto encaje de la ordenación urbanística dentro del marco general de la ordenación territorial se revela también como una necesidad acuciante. No es razonable mantener por más tiempo dos modelos de ordenación tan diferenciados. Por una parte, el de la legislación urbanística, cuyas carencias para adaptarse a las nuevas necesidades son evidentes y, por otra, el de la legislación territorial, tan general y abstracta que pocas de las propuestas que contienen los planes territoriales -como las áreas de oportunidad de los planes de ámbito subregional- han llegado a desarrollarse y ejecutarse.

Consciente de esta problemática, y en respuesta a ella, la Comunidad Autónoma de Andalucía ha puesto en marcha diferentes iniciativas para simplificar la normativa y agilizar los procedimientos urbanísticos. No obstante, este objetivo no podrá alcanzarse plenamente sin una revisión profunda de la legislación aplicable en materia de suelo.

Dicha revisión debe partir, ineludiblemente, de la existencia de un bloque normativo constitucional compuesto por los artículos 45 a 47 de la Constitución Española, que condicionan directamente la acción pública en materia de suelo y vivienda que, con el objetivo de garantizar la calidad de vida de la ciudadanía, contribuya a asegurar el derecho a una vivienda digna sobre la base de un uso racional de los recursos naturales, como el suelo, y de los recursos culturales, como el patrimonio urbano y el arquitectónico.

Por otra parte, la Ley debe fundamentarse en el concepto de sostenibilidad como modelo territorial y urbanístico e incorporar en su regulación las orientaciones del Convenio Europeo del Paisaje que fueron asumidas por la Comunidad Autónoma en la Estrategia de Paisaje de

Andalucía aprobada por acuerdo del Consejo de Gobierno de 6 de marzo de 2012. El desarrollo sostenible es el concepto nuclear del derecho ambiental de nuestro tiempo y los objetivos de desarrollo sostenible, recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, en concreto los objetivos 11 y 13, que inciden con más intensidad en el urbanismo y en la ordenación del territorio, se incorporan a la ley, apostando por ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, a través de la regeneración y rehabilitación urbana e implementando medidas para evitar los riesgos provocados por el cambio climático. La Ley asume los objetivos del Acuerdo de París de 2015 sobre el Cambio Climático, así como las exigencias que la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía establece para los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Asimismo, el desarrollo sostenible exige la incorporación de la economía circular en el ejercicio de las competencias de ordenación del territorio y urbanismo, en la fase de ordenación y en la de ejecución, y el establecimiento de criterios que fomenten la creación de ciudades inteligentes y sostenibles, mejorando la calidad de vida y el bienestar de los ciudadanos.

Así pues, de acuerdo con el artículo 148.1.3.ª de la Constitución Española y el artículo 56, apartados 3, 5 y 6 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el presente texto legislativo desarrolla, en todos sus extremos, las competencias que en materia territorial, urbanística y de ordenación del litoral tiene atribuidas nuestra Comunidad Autónoma.

II

Varios lustros de aplicación de la LOTA y de la LOUA han sido suficientes para tomar conciencia de que ni la Administración, ni las necesidades de la sociedad, ni el entorno en el que nos desenvolvemos son los mismos que a principios de la primera década de este siglo, lo que hace necesaria la revisión de ambos cuerpos normativos con el objetivo de mejorar tanto la legislación como la actividad de la Administración.

La Ley opta por integrar en un solo cuerpo legislativo la regulación sobre la ordenación territorial que incluye la ordenación del litoral y la ordenación urbanística en Andalucía, que hasta ahora se había materializado en dos disposiciones legislativas elaboradas con diferentes perspectivas, aportando con ello un planteamiento complementario y coordinado de ambas materias. Se propone, así, un modelo que rompe con el rigor formalista de la legislación actual para abordar los retos que tienen hoy las ciudades y el territorio, con el objetivo final de mejorar la calidad de vida de la ciudadanía.

Para ello es necesario reforzar el carácter transversal que caracteriza a la ordenación territorial, con el fin de dotar a las políticas sectoriales que intervienen en el territorio de una estrategia común y coherente para el desarrollo de Andalucía y a la planificación urbanística de un soporte basado en la ordenación de los intereses de alcance supralocal, que permita la cohesión económica y social del territorio y la sostenibilidad ambiental.

El núcleo fundamental de la ordenación del territorio viene constituido en esta norma por un conjunto de actuaciones públicas de contenido planificador que, aun sirviendo a la fijación de usos del suelo y al equilibrio entre las distintas partes del territorio andaluz, flexibilizan el marco de actuación del planificador urbanístico municipal, sin limitar su capacidad para ordenar su propio ámbito territorial.

El modelo urbanístico vigente en la actualidad mantiene, en lo esencial, el sistema tradicional de planeamiento y gestión establecido en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se caracteriza por una rígida estructura jerárquica de planes y de instrumentos que no responde a los cambios sociales y económicos con la misma velocidad en la que estos se producen en las ciudades del siglo XXI.

Son muchas las disfunciones que genera este modelo tan determinista y rígido, y no es menor la problemática derivada de la frecuente anulación de los Planes Generales por sentencias de los Tribunales, con las consecuencias que ello tiene sobre el planeamiento de desarrollo. El concepto de Plan General como norma rígida que determina todo el planeamiento de desarrollo es la causa última de ese problema.

La nueva propuesta, aunque mantiene principios y técnicas del antiguo sistema que siguen teniendo hoy plena validez, debe ser relativamente disruptiva con el sistema territorial y urbanístico que ha regido en Andalucía y en España en los últimos años, ya que pretende

superarlo y adaptarlo a las nuevas demandas y necesidades de la sociedad. Los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos.

Desde este punto de partida, los objetivos en los que se basa la nueva Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía son los siguientes:

1. Por su singularidad e importancia y por ser uno de los objetivos prioritarios es necesario destacar la inclusión en esta Ley, de forma decidida, del principio de sostenibilidad en la ordenación territorial y en la actividad urbanística. La irradiación de lo ambiental en el territorio y el urbanismo, incorporando de forma clara la perspectiva de sostenibilidad social, ambiental y económica en todo el proceso de planificación, es uno de los grandes objetivos de la nueva norma. Si bien en los últimos años se han puesto en marcha diferentes iniciativas encaminadas al desarrollo sostenible de nuestros municipios, estas no han llegado a incorporarse de forma eficiente por su grado de dispersión. Es propósito de esta Ley que toda la actividad en materia de suelo se rija por los principios de sostenibilidad y que todos los instrumentos de ordenación incorporen estos principios entre sus determinaciones. En este sentido, cobran especial importancia las medidas contra el cambio climático.

El artículo 45 de la Constitución Española establece el derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y la obligación que tienen los poderes públicos de velar por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida. De ahí la prevalencia de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales sobre el resto de instrumentos de ordenación, conforme a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Las ciudades contribuyen en un alto grado a la contaminación global del planeta y utilizan una buena parte de la energía consumida por la humanidad, generando los mayores problemas ambientales, pero es también en ellas donde existe mayor capacidad para afrontar esta situación de crisis medioambiental global. Es por ello que la Ley asume el cumplimiento de uno de los grandes retos de la sociedad actual contra el cambio climático: el impulso de la transición energética mediante el fomento de las energías renovables en el territorio, en el suelo rústico y en el suelo urbano.

El urbanismo moderno, nacido para compensar los desequilibrios que había generado la ciudad industrial y basado en un modelo de crecimiento expansivo y continuo, está en crisis. En el marco internacional, este fenómeno se ha analizado en multitud de cartas y estrategias. Con la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles y la Declaración de Toledo, promulgadas en los años 2007 y 2010 en el seno de la Unión Europea, o la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas de 2016 sobre ciudades y asentamientos humanos sostenibles, los organismos internacionales han puesto en el centro del debate la necesidad de un desarrollo urbano sostenible, que concentre sus esfuerzos en la ciudad consolidada.

En relación con el modelo de ciudad adoptado, y en coherencia con los principios establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030, alineada con la Agenda Urbana Española, se refuerza aún más la apuesta por la ciudad compacta y diversificada con la que se evita un consumo innecesario de suelo que, como recurso valioso y finito, debe preservarse. En este contexto, se permite la transformación de nuevos suelos en casos justificados, manteniendo la colindancia con los núcleos urbanos existentes y siempre que se justifique que no existe una alternativa más adecuada para ubicar ese crecimiento en la ciudad consolidada.

Asimismo, esta nueva regulación en materia de ordenación del territorio y urbanismo, alineada con el principio de Mejor Regulación de la Agenda Urbana Europea, tiene un papel fundamental para la mejora de la planificación y la gestión urbana en Andalucía. Con la nueva Ley se garantiza la inclusión de la perspectiva de sostenibilidad social, ambiental y económica en todas las políticas y estrategias de desarrollo y de renovación urbana, destacando la contribución de la planificación territorial y urbanística a la mitigación y adaptación al cambio climático. En concreto, esta iniciativa legislativa se enmarca dentro de la Dimensión Gobernanza de la Agenda Urbana Andaluza de 2018, contribuyendo a la consecución de retos tales como la mejora de la gestión pública, una Administración eficaz y con liderazgo. A su vez, la Dimensión Espacial de la Agenda Urbana Andaluza establece en

su articulado fines y principios para la ocupación racional del suelo que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y urbana de los municipios de Andalucía. Fines y principios que se concretan en directrices para la ordenación urbanística que persiguen impulsar una ciudad sostenible e integrada, mediante la dotación de servicios, espacios y equipamientos públicos y de vivienda, y proteger su patrimonio natural y cultural, así como favorecer la territorialidad interconectada a través de una movilidad sostenible y promover el equilibrio territorial a través de una ciudad compacta, polifuncional, cohesionada y equilibrada.

La regulación de la ordenación del territorio en esta Ley plantea la exigencia de dotar a Andalucía de espacios libres en ámbitos supralocales y metropolitanos, espacios públicos seguros, accesibles y verdes que protejan el patrimonio natural y cultural de los entornos urbanos y contribuyan al impulso de la ciudad sostenible e integrada de la Agenda Urbana Andaluza. La planificación territorial constituye, pues, el marco en el que se inscriben los procesos urbanos, valorando todos los componentes territoriales en un determinado contexto biofísico y cultural, sin olvidar la triple dimensión económica, social y ambiental de la sostenibilidad. A través de ella se promueve la equidad territorial y en las ciudades, el uso racional del suelo y la adaptación al cambio climático. La protección de los ámbitos más vulnerables y la creación de espacios verdes mejoran la resiliencia de las ciudades y de los territorios a los desastres naturales, a la vez que redundan en el bienestar y en la calidad de vida de los ciudadanos.

A medida que se constatan los efectos del cambio climático, se supera la biocapacidad del planeta y se acentúa la pérdida de biodiversidad, aumenta la importancia de conservar y poner en valor el capital natural. Por ello, el suelo rústico cobra un papel protagonista, considerando que los tejidos urbanos deben integrarse en su territorio de manera respetuosa.

Toda política rural debe buscar el logro de una mayor integración de su entorno, facilitando una relación de complementariedad con el medio urbano, fomentando en el medio rural un desarrollo sostenible y afrontando los retos de envejecimiento y despoblamiento en determinadas áreas. Para ello, uno de los objetivos es ampliar la base económica del medio rural mediante la preservación de actividades competitivas y multifuncionales, incorporando nuevas actividades compatibles con un desarrollo sostenible y con una limitada, pero no rechazable, función residencial.

Los problemas originados por la normativa anterior en lo que respecta al mundo rural exigen una mejor regulación de los usos y del procedimiento para su autorización desde una perspectiva positiva, sin que deba excluirse una controlada y motivada función residencial que coadyuve a su desarrollo sostenible.

Para evaluar el cumplimiento de este objetivo se incorpora en el contenido de los planes de ordenación territorial un mecanismo de evaluación a través de un sistema de indicadores de gestión y sostenibilidad. Por otro lado, en los proyectos de urbanización se establece la necesidad de definir las obras atendiendo a criterios de sostenibilidad.

2. Configurar una norma sencilla, actualizada, sistematizada y coherente con la normativa sectorial que permita la agilización del proceso de tramitación, la aprobación de los instrumentos de ordenación y la implantación de actividades económicas. Esta nueva norma nace con el firme propósito de acortar de manera sustancial los plazos de tramitación, conjugando esta agilización con las medidas de control y de seguridad jurídica que deben regir la planificación y la implantación de toda actuación.

Por otra parte, se considera necesario reducir la densidad normativa en urbanismo porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia.

Esta operación de aligeramiento de la norma legal exige una adecuada planificación del desarrollo reglamentario que contenga la regulación propia de su rango normativo en el marco de las determinaciones y principios generales de la ley. En este sentido, se prevé la aprobación en el plazo de seis meses, desde la aprobación de esta ley, de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, que acompañarán al ya vigente Reglamento de Disciplina Urbanística de nuestra Comunidad Autónoma, que deberá también adaptarse a esta Ley.

3. Mejorar el contenido y el alcance de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial en aras de propiciar unos instrumentos más prácticos, realistas, ejecutables y no meramente teóricos. Los actuales instrumentos de ordenación territorial adolecen de exceso de determinaciones negativas y sus propuestas rara vez se ejecutan. Es necesario revertir esa tendencia.

También es necesario que la ordenación del territorio cumpla efectivamente el papel de coordinación con el resto del ordenamiento sectorial. Una función que, hasta la fecha, se ha limitado a una mera declaración de intenciones, sin que se haya llevado a la práctica y sin lograr esa necesaria coordinación con el resto de políticas sectoriales, estatales y autonómicas.

Para alcanzar este objetivo, se incorporan los planes coordinados para el desarrollo y la gestión de las actuaciones territoriales propuestas por los instrumentos de ordenación territorial y los mecanismos para su ejecución directa, aplicándose cuando fuere necesario los mecanismos de gestión urbanística. El equilibrio territorial exige mecanismos de compensación para aquellas zonas del territorio que por su ubicación ven mermadas sus posibilidades de crecimiento.

4. Simplificar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística es otro de los objetivos de la presente norma, asumiendo los objetivos de las Agendas Urbanas, «mejorar los instrumentos de intervención y gobernanza», lo que exige lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore también la gestión.

Una simplificación que alcanza al conjunto de determinaciones que integran estos instrumentos y a su documentación, sin desvirtuar su objeto y alcance, sin menoscabar la participación ciudadana, la información pública, ni la intervención de los distintos órganos y Administraciones Públicas implicados y, por supuesto, con absoluto respeto al marco competencial establecido en el que, tanto la Administración autonómica como la local, o la Administración Pública competente en materia de urbanismo o en materia sectorial, puedan ejercer sus competencias de acuerdo con la legislación vigente y, en especial, con la legislación autonómica de régimen local. De esta forma, se clarifica en la norma la distribución de competencias sobre la ordenación del territorio y el urbanismo entre la Comunidad Autónoma y los Municipios sin olvidar el papel esencial de asistencia que corresponde a las Diputaciones Provinciales.

También hay que superar el viejo paradigma de que, en el ámbito territorial y urbanístico, la seguridad jurídica es equivalente a un procedimiento administrativo complejo, en el que se suceden múltiples controles. En este momento, el nuevo texto normativo busca una simplificación en la elaboración y tramitación de los instrumentos de ordenación, reforzando a su vez la participación, la transparencia y el acceso a la información.

Para ello, en el marco de la ordenación territorial, se eliminan trámites innecesarios, como son las bases o estrategias territoriales, que tenían carácter preparatorio del POTA, a fin de facilitar el procedimiento para su revisión, que debe realizarse de forma inminente para adecuar la ordenación territorial a la realidad, ajustándola al marco competencial que establece la Ley, potenciando las actuaciones territoriales directas y facilitando la adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación territorial, de tal manera que los municipios puedan ejercer sus competencias urbanísticas de forma efectiva.

En cuanto a los instrumentos de ordenación urbanística, y para limitar los efectos de las anulaciones en cascada de los planes de desarrollo, se define, de conformidad con la legislación básica estatal, la relación entre las actuaciones de transformación urbanística y el instrumento de ordenación urbanística que establece la ordenación detallada, que tiene la consideración de una revisión en su ámbito y no de un instrumento urbanístico de desarrollo o modificación del planeamiento general, como se ha venido considerando en la legislación urbanística española.

Asimismo, se refuerza la participación ciudadana en las fases preparatorias e iniciales de la tramitación, de forma que se requiere una consulta pública previa a la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Municipal y de los Planes de Ordenación Urbana, así como de sus revisiones. Posteriormente, cuando sea preceptiva la elaboración del documento de Avance, este se someterá a información pública, consagrando de esta forma la participación pública durante toda la tramitación.

Para agilizar la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, se refuerza el papel de órganos de apoyo y asistencia que impulsarán y coordinarán los informes sectoriales. Por otro lado, se suprime la necesidad de acordar la formulación de los instrumentos de ordenación urbanística y se establece un plazo máximo de tres años para su aprobación definitiva, desde el acuerdo de aprobación inicial, con silencio positivo.

5. En todo caso, hay que tener muy presente el carácter de función pública de la ordenación del territorio y el urbanismo, un carácter irrenunciable que la Ley pretende potenciar, tomando como base la defensa pública de una planificación y un urbanismo sostenibles. Corresponde a las Administraciones Públicas la dirección y control de la gestión y desarrollo de la ordenación territorial y urbanística, conforme al interés general y en base a la ponderación de los bienes jurídicos afectados que la Constitución protege.

No obstante, el principio del desarrollo sostenible exige incorporar la gobernanza en las decisiones públicas, es decir, la colaboración y la coordinación de todas las Administraciones Públicas y la participación de todos los sectores económicos, profesionales y sociales en el proceso de toma de decisiones y en su ejecución.

6. En idéntica situación se encuentra el actual modelo de gestión urbanística. La puesta en valor del urbanismo de obra pública, el gran olvidado de nuestro urbanismo hasta la fecha, exige un importante esfuerzo legislativo para garantizar el derecho subjetivo a la propiedad privada en un marco donde la iniciativa privada empresarial debe cobrar un nuevo y marcado protagonismo.

Hablar de colaboración público-privada en este contexto es hacer patente, también, una necesidad de nuestro tiempo. Potenciar esta colaboración se convierte en otra de las líneas estratégicas de la ley. La responsabilidad de las Administraciones Públicas en el control de la ordenación urbanística no debe estar reñida con el importante papel que debe desempeñar la iniciativa privada, especialmente la de carácter empresarial, en la gestión y ejecución de los planes, así como el de las entidades colaboradoras y los colegios profesionales.

En el modelo de gestión, el suelo urbano cobra una relevancia especial. Con esta Ley se pretende dotar a las actuaciones en suelo urbano de un régimen jurídico adecuado que, en el marco de la legislación básica de suelo, permita una mayor flexibilidad y remueva los obstáculos legales que han impedido su viabilidad técnica y económica.

7. En ese contexto de participación de la iniciativa privada en la gestión y la ejecución de los planes, cobra especial relevancia la equidistribución de cargas y beneficios, como eje vertebrador de las técnicas urbanísticas. Sin embargo, es necesario aclarar y acotar la técnica del aprovechamiento medio, pues, tal y como se ha venido aplicando en las últimas décadas, la perspectiva meramente económica que interioriza dicha técnica ha terminado por imponerse sobre lo que debe ser el verdadero objetivo de la planificación: la mejora de nuestras ciudades, nuestros pueblos y nuestros territorios.

8. El actual reparto competencial tampoco es el idóneo. Aunque es innegable que Andalucía es una de las comunidades autónomas que más ha avanzado en esta materia en los últimos años, todavía queda camino por recorrer. No puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico. Sin embargo, dichas competencias tienen su límite en los intereses supralocales, sobre los cuales la Comunidad Autónoma ostenta competencias exclusivas. El respeto a las normas y criterios territoriales es preciso para asegurar que no vuelvan a ordenarse bolsas de suelo que permanezcan sin desarrollar por no ajustarse a las necesidades cambiantes de la sociedad, poblacionales y económicas, provocadas por las crisis inmobiliarias.

Esta Ley supone un claro avance en la distribución de las competencias urbanísticas, apostando y defendiendo la autonomía local en el marco establecido por la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía. El artículo 92.2.a) del Estatuto de Autonomía para Andalucía atribuye a los municipios competencias propias en materia de «ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística». Estas competencias se desarrollan en el artículo 9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio. No teniendo las entidades locales un ámbito predeterminado de atribuciones, corresponde a la legislación estatal y autonómica atribuirles competencias concretas. En cualquier caso, se asume como punto de partida el artículo 6 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, donde se recogen aquellas competencias de los municipios que tienen la consideración de propias y mínimas y se amplían, con el convencimiento de que la actividad urbanística es una función pública que corresponde a los municipios, sin

perjuicio de las competencias que esta Ley asigna específicamente a la Comunidad Autónoma. En este sentido, cabe destacar que la ordenación de la ciudad consolidada y las decisiones sobre su transformación deben corresponder prioritariamente a los Ayuntamientos.

En lo que respecta a los municipios, la diversidad de estos requiere de un régimen y un sistema de planeamiento conforme a su tamaño, localización o topografía, entre otras características. Aquellos que no plantean una dinámica urbanística compleja, que tienen una población inferior a 10.000 habitantes, que no están incluidos en la franja litoral y no pertenecen a una aglomeración urbana, demandan y requieren un tratamiento singular, más ágil y simplificado si cabe, sin perjuicio de que justificadamente pueda aplicarse este régimen especial a aquellos otros municipios que, atendiendo a las características antes citadas, exijan dicho tratamiento. Como novedad, se incorpora el Plan Básico de Ordenación Municipal para aquellos municipios que, por su población o por sus condiciones específicas, no requieran de un desarrollo urbanístico complejo. Con ello se flexibiliza y simplifica la planificación urbanística, permitiendo a estos municipios ordenar la ciudad existente, proponer nuevos ámbitos de crecimiento y aplicar las determinaciones de esta Ley con plena capacidad. El nivel de determinaciones de los planes debe adaptarse al diferente tamaño, grado de complejidad y capacidad de gestión de los diversos municipios. En este contexto, no podemos olvidar el importante papel que desempeñan en la actividad urbanística, junto a los Ayuntamientos, las Diputaciones Provinciales, especialmente en el caso de municipios de poca población.

9. Uno de los principales retos del urbanismo sostenible es dar respuesta a lo que se ha denominado «el derecho a la ciudad», entendido como aquel que permite preservar la identidad de la ciudad como un conjunto de rasgos sociales, espaciales, históricos y culturales que la caracterizan, como soporte de la vida cotidiana de su ciudadanía en un contexto urbano seguro, de calidad adecuada e integrado socialmente. Para ello, entre otras cuestiones, esta Ley persigue transformar el espacio público urbano en lugares accesibles, confortables y habitables, con una vinculación entre la escala urbana y la escala humana. Hoy en día, la mayor parte del espacio público está limitado por las funciones asociadas al vehículo privado. Para revertir esta situación es necesario diseñar el tejido urbano desde el espacio público, buscando el equilibrio entre los espacios dedicados a la funcionalidad y la organización urbana y los espacios orientados al ciudadano, garantizando la accesibilidad universal y formas sostenibles de movilidad y suficiencia energética como elementos clave de un urbanismo sostenible. Asimismo, se debe promover la continuidad de los espacios libres urbanos y sus zonas verdes, el del entorno periurbano y rural, creando corredores ecológicos que favorezcan su interconexión y accesibilidad, y que contribuyan al mantenimiento de la biodiversidad.

También la salud y el bienestar de la población forman parte de los objetivos de la ordenación territorial y urbanística, dando respuesta a las demandas de mejora de las condiciones de vida de las personas individualmente y de las familias. El planeamiento urbanístico diseña nuestro entorno inmediato, determinando la movilidad y accesibilidad a bienes y servicios, la posibilidad de estar menos expuestos a la contaminación o la disponibilidad de espacios para el encuentro, el ocio y el trabajo. Incluso, puede facilitar o dificultar la aparición de cambios en los estilos de vida como la práctica regular de ejercicio. Por ello, esta norma apuesta decididamente por aprovechar todas las oportunidades que surjan para mejorar la calidad de vida de la población andaluza a través de una ordenación urbanística inclusiva y sostenible. Para todo esto, la Ley establece unos criterios básicos de ordenación urbanística que precisan de desarrollo reglamentario.

Dentro del espacio público urbano, la configuración de los espacios verdes desempeña un papel primordial en la consecución de pueblos y ciudades habitables. Por una parte, por su capacidad de regulación climática, de sumidero de carbono y de fijación de partículas contaminantes. Por otra, por su contribución a la biodiversidad de las áreas urbanas. Y, de manera indiscutible, por su función social como espacios de calidad para el esparcimiento, las relaciones humanas y la práctica deportiva al aire libre, favoreciendo la mejora de la salud.

10. La ley responde a los principios de buena regulación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento

Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y lo dispuesto en el artículo 7.3 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, por cuanto responde al interés general y a razones de seguridad jurídica. Queda debidamente justificado que el cauce más adecuado para lograr los objetivos perseguidos es una revisión estructural de la legislación actual en materia de ordenación del territorio y urbanismo; no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones para alcanzar tales fines; está justificado el rango de la norma porque contiene materias reservadas a la ley; no se establecen cargas administrativas innecesarias o injustificadas, sino al contrario, la intervención administrativa se encamina a reducir trámites en los procedimientos administrativos y a suprimir autorizaciones administrativas; queda justificada la razón de interés general del establecimiento de silencios con sentido desestimatorio, en virtud de un régimen de tutela administrativa de la actividad urbanística, y, por último, los procedimientos administrativos fijan plazos máximos de duración, en aras a conferir una mayor seguridad jurídica, así como a justificar una verdadera agilización y simplificación en su tramitación.

11. La gobernanza tiene un marcado carácter integrador. En ella confluyen diferentes políticas sectoriales, cuya necesidad de coordinación y coherencia a distintos niveles de gobierno es reconocida en la Dimensión sobre Gobernanza de la Agenda Urbana Andaluza.

La utilización de métodos y técnicas participativas ha permitido incorporar las aportaciones de actores públicos y privados sobre la realidad urbana, social y económica andaluza. También hay que resaltar la especial relevancia de los servicios públicos electrónicos a los ciudadanos, las empresas y los organismos administrativos en materia urbanística y territorial. Se persigue, por un lado, mejorar la interoperabilidad y la reutilización de la información y de la cartografía territorial y urbanística para el acceso y la difusión de las determinaciones de los planes, y por otro, la tramitación de los expedientes de ordenación del territorio, de urbanismo y de disciplina conforme a los requerimientos normativos en materia de administración electrónica.

Enmarcada también en la Dimensión sobre Gobernanza de la Agenda Urbana Andaluza, concretamente en el reto de la coordinación, hay que resaltar la cooperación con las Corporaciones Locales y demás Administraciones Públicas, con el objeto de agilizar la aprobación de los documentos de cumplimiento de los instrumentos de planeamiento, cuyos acuerdos de aprobación definitiva contuvieran determinaciones suspendidas o pendientes de subsanación.

III

La ley se estructura en ocho títulos, además de un título preliminar, nueve disposiciones adicionales, nueve transitorias, una derogatoria y cinco disposiciones finales.

El título preliminar contiene las disposiciones generales, donde se define el objeto de la Ley, las competencias sobre la ordenación del territorio y el urbanismo, la distribución competencial entre Comunidad Autónoma y Municipios, los principios de la ordenación de la actividad territorial y urbanística, sus fines y su objeto, la cooperación interadministrativa, el fomento de la iniciativa privada, los convenios interadministrativos y urbanísticos, así como los derechos de participación y consulta como derechos fundamentales de la ciudadanía. Contiene, como novedad, el desarrollo de los principios para un desarrollo territorial y urbanístico sostenible y el régimen de invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

El título I desarrolla el régimen del suelo, estableciendo una nueva regulación mucho más sencilla y ajustada a la realidad sobre las distintas clases, categorías y situaciones en las que pueden encontrarse los terrenos. Se distinguen dos clases de suelo, suelo rústico y suelo urbano, desapareciendo el suelo urbanizable y la categorización del suelo urbano como consolidado y no consolidado, y se revisan las categorías del suelo rústico dentro del marco de la legislación estatal básica.

También se establece un marco básico que permite reconocer, a través de los instrumentos de ordenación urbanística, los núcleos rurales tradicionales, los ámbitos de hábitat rural diseminado y el hábitat troglodítico.

En el suelo rústico se establece la categoría de especialmente protegido para aquellos terrenos que requieren de tal condición por aplicación de la legislación y planificación

sectorial. En general, la cláusula de «práctica de irreversibilidad» que establece la legislación estatal debe quedar reducida, en su aplicación, a aquellos terrenos cuyos valores aconsejen una protección permanente. Por eso, la Ley incluye como suelos preservados, y no como protegidos, aquellos que el propio planeamiento territorial o urbanístico, atendiendo a sus valores o circunstancias, considera necesario preservar temporalmente de su transformación y los que presentan riesgos ciertos mientras estos subsistan. Por último, se regula el suelo rústico común, sus usos y actividades.

En cuanto al régimen urbanístico del suelo, se regula de forma íntegra el contenido urbanístico del derecho de propiedad y los distintos regímenes y situaciones del suelo, sobre la base de criterios estrictamente urbanísticos.

En el Título II se regulan las actuaciones de transformación urbanística que pueden establecerse en cada clase de suelo, de acuerdo con la legislación estatal. Como novedad, se establece el procedimiento para la delimitación de estas actuaciones conforme a los criterios y directrices que se establezcan en el Plan General de Ordenación Municipal o en el Plan de Ordenación Urbana, sin necesidad de proceder a una modificación del planeamiento general. En el suelo urbano se regulan las actuaciones de mejora urbana y las de reforma interior y en el suelo rústico las actuaciones de nueva urbanización para dar respuesta a las demandas y necesidades que surjan y no puedan atenderse con el suelo urbano disponible.

El régimen establecido para las clases de suelo y para su transformación es coherente con la legislación básica estatal, que distingue entre las situaciones del suelo (la realidad física) para fijar el contenido del derecho de propiedad, y el régimen de las actuaciones de transformación urbanística (el proceso urbanístico), que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad, por exigencia constitucional.

El título III regula los instrumentos de ordenación territorial, de protección del litoral y del paisaje. En los instrumentos de ordenación territorial se recoge el esquema de la anterior Ley; no obstante, se define con más precisión en qué consiste la ordenación del territorio y se concreta y amplía el contenido de los planes, de manera que serán estos los que establezcan las directrices y el marco que debe respetar el planeamiento urbanístico. De esta manera, forman parte de la estrategia territorial de los planes las determinaciones que afectan directamente a intereses supralocales y que antes se contenían en el planeamiento urbanístico. Todo ello facilitará la tramitación de los planes urbanísticos, garantizando la participación de los Ayuntamientos en la elaboración de los planes territoriales y el equilibrio social, económico y ambiental de todos ellos en función de sus características propias.

Además, se incorpora el Proyecto de Actuación Autonómico como instrumento de ejecución de las actuaciones previstas en dichos planes, pudiendo, en los casos fijados en la Ley, incorporar determinaciones de ordenación que serán vinculantes para los Ayuntamientos. Asimismo, se incorporan las últimas modificaciones introducidas en la LOTA en relación con las Declaraciones de Interés Autonómico y las Declaraciones de Interés Estratégico, garantizando la efectiva participación de los municipios en el proceso de tramitación.

Por último, se elimina la relación de planes con incidencia territorial que se contenía en un anexo de la LOTA, ya que la práctica ha mostrado la inseguridad jurídica que produce la incorporación de planes al mismo mediante continuas modificaciones. En este sentido, se ha optado por exigir de forma genérica que todos los planes que puedan tener incidencia en el territorio se sometan a informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El título IV establece detalladamente la ordenación urbanística. El nuevo esquema de los instrumentos de ordenación urbanística pretende simplificar la visión del planeamiento general como un acumulador de contenidos y determinaciones que venían a complicar su tramitación, incluso para los casos más simples. Así, se ha configurado un sistema de instrumentos de ordenación basado en dos figuras que simplifica su tramitación y facilita su desarrollo. Por un lado, el Plan General de Ordenación Municipal, como instrumento con el que se configura y define el modelo de ciudad a medio y largo plazo, y, por otro, el Plan de Ordenación Urbana, como instrumento propio de ordenación detallada de la ciudad existente y de respuesta a las necesidades de mejora, regeneración y rehabilitación de esta. Este sistema dual de planeamiento, que sin duda viene a clarificar el marco actual, se complementa y desarrolla con un sistema de instrumentos de ordenación de segundo nivel

en el que se mantiene la figura del Plan Parcial de Ordenación para las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico y el Plan Especial para actuaciones de reforma interior en suelo urbano, cuyo objeto y finalidad se clarifica. Este sistema de planeamiento se complementa con otros instrumentos de ordenación urbanística, entre los que se mantienen los ya consagrados Estudios de Detalle, Ordenanzas Municipales y Catálogos, que han demostrado su eficacia a lo largo de los años. Y, como novedad, se incorporan los Planes Básicos de Ordenación Municipal para determinados municipios, como instrumento de ordenación urbanística general y detallada, y los Estudios de Ordenación, como instrumentos de ordenación urbanística específicos con los que dar respuesta a las actuaciones de mejora urbana. Se mantienen las Normas Directoras como instrumento complementario de la ordenación urbanística, aunque con un contenido más flexible que en la regulación anterior, al objeto de contribuir a la correcta integración de la actividad urbanística a esta Ley.

Finalmente, se regula pormenorizadamente el régimen de elaboración, tramitación, aprobación e innovación de dichos instrumentos urbanísticos, definiéndose el régimen de competencias para cada una de las fases procedimentales y estableciéndose la coordinación con los procedimientos sectoriales. Cabe destacar el avance de la Ley en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística general que corresponderá, en su totalidad, a los municipios, lo que permite simplificar su tramitación.

El título V se dedica a regular la ejecución urbanística, estableciendo una serie de disposiciones relativas a la actividad administrativa de ejecución, los sujetos legitimados para la misma, las distintas formas de gestión, la ejecución mediante actuaciones sistemáticas y asistemáticas, los distintos sistemas de actuación (compensación, cooperación y expropiación), así como la ejecución de los equipamientos. Se clarifican las actuaciones sistemáticas y asistemáticas, y se facilita la ocupación de los terrenos necesarios para implantar sistemas generales o locales.

El sistema tradicional para la equidistribución de cargas y beneficios se mantiene, pero estableciendo una relación directa entre los ámbitos de ordenación y de gestión de las actuaciones de transformación urbanística, adscribiendo a los mismos los sistemas generales que les correspondan. La pretensión de corregir las desigualdades en el reparto de cargas y beneficios, tomando como ámbito de referencia todos los sectores del suelo urbanizable, ha sido fuente de disfunciones y ha facilitado, en cierto modo, la especulación del suelo. La nueva Ley propone flexibilizar esta tradicional técnica pero, sin perjuicio de la exigencia de justificar las diferencias entre los aprovechamientos de las diferentes actuaciones de transformación de nueva urbanización, considera necesario que la determinación de los parámetros de los nuevos desarrollos se fundamente en la aplicación de los principios de racionalidad, coherencia e interdicción de la arbitrariedad, motivando y justificando las decisiones que se adopten mediante el análisis de la incidencia ambiental de esas propuestas, así como de su viabilidad económica.

En cuanto a la gestión urbanística, en el marco de la seguridad jurídica buscada, la Ley defiende con firmeza la dimensión social del urbanismo pero apuesta decididamente por la colaboración público-privada, superando el papel concedido a la iniciativa privada en nuestro modelo tradicional. La nueva norma regula la actuación de la iniciativa privada en el marco de la libertad de empresa recogida en la Constitución, si bien la tutela pública de la actividad exige que esa iniciativa sea posible desde el punto de vista de la viabilidad técnica y financiera. Con esta visión se pretende asegurar a la sociedad el éxito de la actividad privada desde un primer momento, huyendo de operaciones meramente especulativas. Es decir, la iniciativa privada en el ámbito urbanístico exige, en primer lugar, garantizar la solvencia económica y financiera del que la impulsa.

En el título VI, que regula la actividad de edificación, y para una mejor sistemática de la norma, se ha optado por incluir de manera independiente la regulación de la ejecución de las obras de edificación, el deber de conservación y rehabilitación, la situación legal de ruina urbanística y los actos sujetos a licencia o declaración responsable. Se relacionan los actos y los usos del suelo cuya autorización expresa puede ser sustituida por declaración responsable o comunicación previa; se aclara el régimen que permite simultanear las obras de urbanización y edificación, en coordinación con las fases definidas de la urbanización, y se reconoce la posibilidad de establecer fases para las obras de edificación, con arreglo a un

régimen de garantías. Por último, se delimita y se define el deber de conservación y de rehabilitación.

El título VII regula la disciplina territorial y urbanística, estableciendo el marco de la potestad inspectora, de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, y la potestad sancionadora.

A este respecto, la regulación en una sola Ley de la normativa territorial y urbanística supone una oportunidad para aclarar y delimitar el ámbito competencial de la Comunidad Autónoma en materia de disciplina. Como novedad, en consonancia con la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio, se define la competencia autonómica para el restablecimiento de la legalidad y la imposición de sanciones que comporten infracción de la ordenación territorial como una competencia directa. Al mismo tiempo, de conformidad con la normativa básica del Estado y la jurisprudencia constitucional, se establece la posibilidad de que la Comunidad Autónoma sustituya a los Ayuntamientos en el ejercicio de las acciones declarativas y ejecutivas para el ejercicio de sus competencias en materia de disciplina.

Por otra parte, se ha procedido a una simplificación de los preceptos referentes a la tramitación de los procedimientos de disciplina urbanística para establecer un marco normativo claro, sencillo y sistemático, en orden a garantizar el buen fin de los procedimientos.

Especial consideración reviste la regulación de un procedimiento específico para el restablecimiento de la legalidad ante actuaciones no necesitadas de título habilitante, en consonancia con la regulación establecida a tal efecto en el reciente Decreto Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

En materia sancionadora, destaca la simplificación de los tipos básicos de infracciones y sanciones, con objeto de establecer para el aplicador de la norma un marco normativo claro y sencillo. Al mismo tiempo, se ha procedido a actualizar los tipos y a incorporar las infracciones y sanciones que se habían incluido en nuestro marco normativo a través del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, incorporando, asimismo, las novedades del Decreto Ley 2/2020, de 9 de marzo, relacionadas con la potestad sancionadora y las actuaciones que no necesitan título habilitante.

Con el objeto de poner fin a la proliferación de edificaciones irregulares en suelo rústico, garantizando la sostenibilidad social, ambiental y económica perseguida en esta Ley, se procede a reforzar la disciplina territorial y urbanística autonómica mediante la creación del Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía. Con ello se persigue crear un cuerpo especializado de funcionarios que, como apoyo al Cuerpo de Inspectores de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda ya existente, garantice una mayor presencia en el territorio, detectando las actuaciones irregulares en sus primeras fases y, con ello, la rápida adopción de medidas que eviten su consumación.

Finalmente, el título VIII se dedica a las medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares. Resulta inadmisible, social y ambientalmente, no regular aquellas situaciones en las que, por haber transcurrido el plazo para el ejercicio de la acción de restablecimiento de la legalidad, no cabe adoptar medidas disciplinarias y de restablecimiento de la legalidad urbanística. Recogiendo el contenido esencial del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, la ley propone adoptar las medidas que permitan minimizar o reducir el impacto de esas actuaciones, especialmente graves cuando se trata de agrupaciones de edificaciones irregulares. El título regula el régimen aplicable a las edificaciones irregulares consideradas individualmente, el tratamiento mediante planes especiales de adecuación ambiental y territorial para las agrupaciones de viviendas irregulares y, finalmente, la posibilidad de incorporar dichas edificaciones al modelo de ciudad a través de una actuación de nueva urbanización, bien en el instrumento de ordenación o con posterioridad.

En las disposiciones adicionales se regulan, entre otras cuestiones, las reservas para dotaciones cuando existe legislación sectorial que las regula, los mecanismos de

desafectación de las vías pecuarias que discurren por tramos urbanos y aspectos notariales y registrales, con independencia de que a lo largo del texto existan referencias a la necesaria constancia registral de determinados actos y resoluciones para garantizar la publicidad a terceros.

En las disposiciones transitorias se establece un régimen flexible para adaptar a la Ley el planeamiento actualmente en vigor, distinguiendo los distintos supuestos de hecho en que se pudieran encontrar tanto el planeamiento general como los restantes instrumentos para su desarrollo y ejecución: aprobados y en vigor, en curso de aprobación y sin aprobación inicial. El objetivo es que sus determinaciones y sus principios se vayan incorporando, de manera gradual y progresiva, a nuestro ordenamiento, sin necesidad de imponer plazos perentorios que obliguen a su aplicación. Concluye con determinaciones referidas al régimen de conservación aplicable a las obras y servicios de urbanización y a la ordenación urbanística de los municipios sin planeamiento.

Atendiendo al objetivo de simplificación normativa, la disposición derogatoria dispone la derogación expresa, y en su totalidad, de hasta ocho disposiciones normativas; entre ellas, las leyes reguladoras de la ordenación del territorio y el urbanismo en Andalucía.

Por último, las disposiciones finales atienden a la necesidad de incorporar modificaciones normativas sectoriales que, relacionadas con el contenido de la Ley y complementarias a ella, exigen una revisión.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

1. La presente Ley tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio y el urbanismo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La ordenación territorial y urbanística se ajustará al marco de esta Ley, a las normas autonómicas y locales que se dicten en su desarrollo, incluidos los correspondientes instrumentos de ordenación, a la normativa estatal que resulte de aplicación y a las disposiciones, reglamentos y directivas europeas de obligado cumplimiento.

Artículo 2. *Competencias administrativas.*

1. La Comunidad Autónoma ostenta competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 56.5 del Estatuto de Autonomía para Andalucía. Dicha competencia comprende la ordenación, ejecución y disciplina sobre aquellas actuaciones, usos y asentamientos existentes o futuros cuya incidencia trascienda del ámbito municipal por su objeto, magnitud, impacto regional o subregional o por su carácter estructurante y vertebrador del territorio. En este sentido, tienen incidencia supralocal las actuaciones que afecten a:

a) El sistema de asentamientos.

b) Las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes.

c) Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones.

d) Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.

e) Las actividades económicas de interés supralocal.

f) El uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, y en especial cuando afecte a los suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial y a los suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley.

2. Las competencias en materia de urbanismo, que en esta Ley se otorgan a los Municipios, se desarrollarán en el marco de la ordenación territorial y sin perjuicio de las competencias que en materia de urbanismo corresponden a la Comunidad Autónoma, de acuerdo con la Constitución y el artículo 56.3 del Estatuto de Autonomía.

Artículo 3. *Actividades y fines de la ordenación territorial y urbanística.*

1. Son fines de la ordenación territorial:

a) Favorecer la consolidación de un territorio equilibrado, cohesionado y sostenible, respetando la diversidad interna de la región y contribuyendo a la reducción de las desigualdades entre la población andaluza.

b) Propiciar la articulación territorial interna y con el exterior de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través del sistema intermodal de transportes y sistema de telecomunicaciones.

c) Facilitar una distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, armonizada con el desarrollo socioeconómico, las potencialidades existentes en el territorio y la preservación de los recursos naturales y culturales.

d) Consolidar un sistema de ciudades funcional y territorialmente equilibrado, como base para la competitividad de Andalucía, su desarrollo y el acceso a los equipamientos, dotaciones, recursos y servicios en condiciones de igualdad para el conjunto de la ciudadanía, teniendo en cuenta la diversidad de los municipios andaluces según su localización y las necesidades socioeconómicas y de vivienda de cada uno de ellos.

e) Contribuir a la mitigación y reversión del cambio climático, así como a la adaptación del territorio a las nuevas condiciones que de este se derivan.

f) Regular, integrar y armonizar las actuaciones públicas y privadas con incidencia en la ordenación del territorio.

2. Son fines de la ordenación urbanística:

a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.

b) Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.

c) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.

d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.

h) Atender a los principios de accesibilidad universal.

3. La actividad de ordenación del territorio es una función pública que corresponde a la Comunidad Autónoma. Comprende los siguientes contenidos:

a) Establecer el modelo territorial y los objetivos territoriales en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en función del ámbito de actuación y de los diferentes sectores de actividad, incluyendo la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley.

b) Coordinar las actuaciones públicas y privadas con incidencia en la ordenación del territorio.

c) Llevar a cabo actuaciones tendentes a mejorar la cohesión territorial y a desarrollar de forma sostenible el territorio de la Comunidad Autónoma.

d) Identificar los servicios y funciones ecosistémicas de los territorios para garantizar su funcionamiento y los sistemas productivos.

e) Evaluar las necesidades de la sociedad y la capacidad de acogida del territorio, plateando alternativas de ordenación que permitan cumplir con los fines de la ordenación territorial.

f) Definir los instrumentos de gestión necesarios para alcanzar los objetivos territoriales.

g) La disciplina territorial, incluyendo la inspección, el restablecimiento de la legalidad y la sanción de las infracciones de la ordenación territorial.

h) Cualquier otro que se considere necesario para la efectividad de los fines de la ordenación territorial.

4. La actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta Ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma. Comprende los siguientes contenidos:

a) La ordenación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluyendo la definición del modelo de ciudad y la tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística definidos en esta Ley.

b) La incorporación en todos los instrumentos de ordenación y en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística de los objetivos de sostenibilidad social, ambiental y económica que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la eficiencia energética, la estabilidad de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y paisajística de los municipios de Andalucía.

c) La transformación del suelo urbano mediante la regeneración y renovación de los tejidos urbanos y la urbanización del suelo rústico de manera sostenible y justificada, incluyendo la determinación de la forma de gestión, y el control y la supervisión de su ejecución.

d) La regulación e intervención en el mercado del suelo y de la vivienda a través de la gestión de los patrimonios públicos de suelo, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las áreas delimitadas a tal efecto, la promoción de vivienda protegida, así como el fomento de la rehabilitación y la reutilización de los edificios y la culminación de los actuales desarrollos.

e) La disciplina urbanística, incluyendo la inspección, el restablecimiento de la legalidad y la sanción de las infracciones de la ordenación urbanística.

f) La protección del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural y natural.

g) Cualquier otro que se considere necesario para la efectividad de los fines de la ordenación urbanística.

5. Los principios rectores de la política social y económica, establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española, y los objetivos básicos contemplados en el artículo 10 del Estatuto de Autonomía para Andalucía informarán la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 4. *Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.*

1. Los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.

2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

Artículo 5. *Determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.*

1. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán tener el carácter de Normas, Directrices o Recomendaciones.

a) Las Normas son determinaciones vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre las que incidan. Las Normas de la ordenación del territorio prevalecerán sobre las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística.

b) Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Con sujeción a ellas, se establecerán las medidas concretas en los instrumentos de ordenación y en las actuaciones que en los mismos se contemplen para la consecución de dichos fines.

c) Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo. En caso de apartarse de ellas, deberá justificarse de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los principios generales y objetivos establecidos en esta Ley.

2. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística indicarán expresamente el carácter de cada una de las determinaciones, conforme al apartado anterior. Reglamentariamente podrá establecerse qué determinaciones de los distintos instrumentos de ordenación del territorio y urbanismo deben revestir necesariamente el carácter de Norma.

Artículo 6. *Normas de aplicación directa.*

1. Las normas establecidas en este artículo serán de aplicación directa, cualesquiera que sean la clase y usos del suelo, tanto si existe instrumento de ordenación urbanística como en ausencia de este.

2. Las construcciones, edificaciones o instalaciones se adaptarán al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas y, en concreto:

a) En áreas afectadas por procesos naturales y efectos adversos del cambio climático o actividades susceptibles de generar riesgos, tales como inundación, erosión, subsidencia, deslizamiento, incendio, contaminación u otros análogos, las construcciones, edificaciones o instalaciones, o usos del suelo se permitirán siempre que respeten el régimen de protección

aplicable, debiendo acometer las medidas legalmente exigidas por la Administración competente para garantizar la prevención y, en su caso, eliminación de los riesgos.

b) Las construcciones, edificaciones o instalaciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinen y presentar características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican, especialmente cuando se sitúen en espacios naturales protegidos o en el entorno de bienes del patrimonio histórico.

c) Las construcciones e instalaciones deberán utilizar preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo. A estos efectos, se consideran adecuadas y proporcionadas aquellas obras e instalaciones necesarias para el ahorro energético y para el funcionamiento de sistemas de energía renovable, salvo que sean incompatibles con el régimen de protección que fuera aplicable, en su caso.

3. Los actos de construcción, edificación e instalación que sean autorizables conforme al régimen de suelo que corresponda sobre terrenos que no cuenten con instrumento de ordenación urbanística deberán observar las siguientes reglas:

a) No tener más de dos plantas de altura o de la media de los edificios ya construidos, cuando se trate de solar perteneciente a una manzana consolidada en más de sus dos terceras partes.

b) No comportar la demolición de bienes del patrimonio histórico, salvo autorización o informe preceptivo y vinculante de la Administración competente en materia de cultura, ni la supresión de dotaciones existentes.

4. Para garantizar el acceso a las fuentes de energía renovable, las instalaciones de producción podrán ocupar espacios libres públicos en virtud del título que corresponda, así como los espacios libres privados y cubiertas de edificios y aparcamientos, públicos y privados, considerándose compatibles con los instrumentos de ordenación urbanística por razón de su uso, ocupación, altura, edificabilidad o distancia a linderos. Lo anterior será de aplicación sin perjuicio del régimen de protección que resulte de aplicación y siempre que no se afecte negativamente al uso público de los terrenos y edificaciones.

Artículo 7. *Invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística estarán sujetos al régimen de la invalidez según lo que establezca la legislación estatal. Serán en todo caso nulas de pleno derecho las determinaciones de los instrumentos de ordenación que vulneren las normas sustantivas de las leyes.

2. La invalidez de parte de un instrumento de ordenación no implicará la de las partes de este independientes de aquella y las que sean susceptibles de gestión y ejecución autónomas, salvo que la parte viciada sea de tal importancia que sin ella no se hubiera aprobado el instrumento de ordenación o quedara desvirtuado el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística.

3. La invalidez de un instrumento de ordenación no implicará, necesariamente, la de otros o la de instrumentos de gestión cuyas determinaciones se puedan sustentar directamente en leyes, reglamentos u otros planes o tengan independencia funcional respecto a lo anulado. Se entiende que un instrumento de ordenación o de gestión posee independencia funcional, a los efectos de este artículo, cuando su desarrollo y ejecución sea posible en sus propios términos, aun con la desaparición del texto anulado.

Artículo 8. *Cooperación, colaboración y coordinación interadministrativas.*

1. Las actuaciones de la Administración de la Junta de Andalucía y de las entidades adscritas o dependientes de ella se regirán, a efectos de esta Ley, por los principios de lealtad institucional, planificación, participación, cooperación, colaboración y coordinación, garantizando la plena aplicación y efectividad de los instrumentos y procedimientos en ella establecidos, con respeto a los respectivos ámbitos competenciales.

2. La Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo coordinará las actividades de la Administración de la Junta de Andalucía en estas materias y

propondrá o adoptará las medidas necesarias para promover y facilitar la colaboración y cooperación con la Administración General del Estado y con las Corporaciones Locales.

3. Las Administraciones Públicas podrán celebrar convenios interadministrativos con la finalidad de definir, de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias, los términos en que deba preverse en la ordenación territorial y urbanística, o en su ejecución, la realización de los intereses públicos que gestionen. A estos efectos, podrán celebrarse convenios para la prestación de asistencia y cooperación a las entidades locales en materias tales como la ordenación urbanística, ejecución de los instrumentos urbanísticos, intervención en la edificación y uso del suelo, disciplina urbanística y cuantas otras se estimen necesarias para la consecución de los fines expresados en el artículo 3.

Las Diputaciones Provinciales podrán prestar asistencia técnica a los municipios, en especial a los de menor población y a los municipios de insuficiente capacidad económica y de gestión, en los términos previstos en la normativa de autonomía local.

Los convenios interadministrativos podrán tener por objeto la adaptación de la ordenación urbanística detallada o las condiciones de ejecución definidas en los instrumentos de ordenación urbanística cuando resulten afectadas por las obras de implantación de infraestructuras y servicios técnicos de una Administración Pública. Dichos convenios tendrán el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y ejecución afectados. En cualquier caso, requerirá la previa intervención del órgano municipal competente para la modificación de los instrumentos de ordenación y ejecución, así como el trámite de consulta a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas. Los particulares afectados por su implantación podrán convenir con la Administración actuante las condiciones de ejecución en los términos establecidos en el artículo siguiente.

4. Los órganos de la Administración General del Estado que, en el ejercicio de sus competencias, lleven a cabo actividades de planificación con incidencia territorial deberán someterlas, con carácter previo a su aprobación, a informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio. Dicho informe versará sobre la coherencia de la actividad de planificación de que se trate con las estrategias y planificación de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma, y se emitirá sin perjuicio de los mecanismos de concertación previstos en la legislación sectorial. El plazo para su emisión será de dos meses, transcurrido el cual, sin pronunciamiento expreso, se considerará que tiene carácter favorable.

Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse entre ambas Administraciones Públicas se realice de común acuerdo, para lo cual se constituirán comisiones mixtas que propondrán convenios o fórmulas de resolución de dichas discrepancias.

5. Los acuerdos para la formulación de los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley contendrán las disposiciones necesarias para garantizar la participación de las Corporaciones Locales en su elaboración y modificación.

6. En lo no previsto por esta Ley será de aplicación a los convenios interadministrativos lo dispuesto en la legislación reguladora del régimen jurídico del sector público y de régimen local.

Artículo 9. *Colaboración público-privada.*

1. Las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre el suelo o bienes inmuebles, intervienen en la ordenación territorial y urbanística en la forma y en los términos de las disposiciones de la presente Ley y de las normas e instrumentos que la complementan o desarrollan, así como de la legislación sectorial aplicable en la materia.

2. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en esta Ley. A estos efectos, podrán:

a) Constituir entidades colaboradoras que tengan por objeto la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o la asunción de la conservación de las obras de urbanización, entre otros.

b) Celebrar convenios de colaboración y formalizar encomiendas de gestión con los Colegios Profesionales para la realización de tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico contempladas en el título VI de esta Ley, siempre que ello no implique el ejercicio de potestades públicas. Como resultado de lo anterior podrán emitirse informes o certificados que, no teniendo la consideración de actos administrativos, puedan ser asumidos por la Administración. Las tareas podrán consistir en:

1.ª Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable.
2.ª Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la normativa técnica aplicable.
3.ª Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la legislación urbanística y el planeamiento de aplicación.
4.ª Verificar la adecuación de la ejecución de las obras a la licencia o a la declaración responsable.
5.ª Colaborar en la realización de actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación.

c) Con el mismo alcance y funciones que los previstos en el párrafo b), podrán colaborar con la Administración entidades privadas debidamente habilitadas que se constituyan en entidades urbanísticas certificadoras. Reglamentariamente se establecerán sus requisitos de habilitación, registro y garantía, debiendo esta última adoptar la forma de seguro de responsabilidad civil de suscripción obligatoria.

3. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística. Los convenios podrán ser, en función de su objeto:

a) Convenios urbanísticos de planeamiento para la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de los mismos.
b) Convenios urbanísticos de ejecución para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.
c) Convenios de actuaciones territoriales para la formulación, así como para establecer los términos y condiciones de la gestión y la ejecución, de las actuaciones propuestas en los instrumentos de ordenación territorial y de las declaraciones de interés autonómico.

4. Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y por las siguientes reglas:

1.ª Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.
2.ª La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Pública competente en materia de urbanismo se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.
En los casos previstos en esta Ley, en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.
3.ª Cuantas otras aportaciones económicas que se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el

patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

4.ª Los convenios que vayan a ser suscritos por la Administración competente deberán ser sometidos al trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

5.ª El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración Pública competente en materia de Urbanismo conforme al artículo 83.2 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

5. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

1.ª Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, esta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

2.ª Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, estas no podrán exigirse ni efectuarse hasta que haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución y aprobado el instrumento que contenga la ordenación detallada.

3.ª Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan sujetos al cumplimiento de dichos convenios y no se podrá disponer de los mismos hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

Artículo 10. *La participación ciudadana.*

1. La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho:

a) A participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

b) A ser informados por la Administración Pública competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado en la forma que se establezca reglamentariamente.

Lo expuesto, sin perjuicio del derecho de los ciudadanos a solicitar de la Administración competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito sobre su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas sus fincas.

2. Las personas titulares del derecho de iniciativa en las actuaciones de transformación urbanística, respecto a un terreno o ámbito de planeamiento determinado, tienen derecho a consultar al Ayuntamiento sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las infraestructuras y servicios técnicos y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, conforme al contenido y procedimiento que se determine en las ordenanzas municipales.

El plazo máximo para contestar la consulta será de dos meses, salvo que las ordenanzas municipales prevean un plazo inferior. Del transcurso de este plazo sin contestación expresa no puede deducirse efecto favorable alguno respecto de los términos de la consulta.

3. La Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a los que se hace referencia en el presente artículo puedan ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación. A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

4. La información a la que hace referencia el apartado 1.b) de este artículo también podrán solicitarla las Notarías con ocasión de la autorización de las escrituras públicas que afecten a la propiedad de la finca, ya sean parcelas o edificaciones, así como especialmente la información de su situación de fuera de ordenación o asimilada, de medidas de protección de la legalidad territorial o urbanística y de restablecimiento del orden jurídico que pudieran alcanzarles. Dicha información, recibida con un plazo de diez días de antelación, será incluida por el titular de la Notaría autorizante en las correspondientes escrituras, informando de su contenido a las personas otorgantes. La Notaría remitirá a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no generará gastos para la Administración.

5. Las contestaciones a consultas, instrucciones o comunicaciones que interpreten normativa y trasciendan a terceros, produciendo efectos jurídicos, serán publicadas conforme a la normativa vigente en materia de transparencia.

6. La ciudadanía tiene derecho a exigir el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante el ejercicio de la acción pública, en los plazos y forma establecidos en la legislación en materia de procedimiento administrativo común y de jurisdicción contencioso-administrativa. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística, conforme a la legislación estatal en materia de suelo. El ejercicio de la acción pública tendrá como límites el abuso del derecho y el ejercicio del derecho en fraude de ley.

Artículo 11. *Sistema de información territorial y urbanística.*

1. La Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo dispondrá de un sistema de información territorial y urbanística como instrumento de apoyo a la coordinación y toma de decisiones en la política territorial de la Comunidad Autónoma y cuyo contenido será accesible para los ciudadanos, en general, y, en particular, para la aplicación gráfica registral regulada en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Su regulación se desarrollará reglamentariamente.

2. El sistema de información territorial y urbanística estará integrado por toda la información con trascendencia territorial producida o archivada tanto por la Administración de la Junta de Andalucía y sus entidades adscritas, como por las entidades locales, y la facilitada por la Administración General del Estado.

3. Las Administraciones Públicas remitirán a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo la información que se les solicite para su integración en el sistema de información territorial.

4. El sistema de información territorial y urbanística incluirá, en todo caso, un Inventario de Ordenación del Territorio, en el que figurarán los planes, proyectos y actuaciones previstos por esta Ley en materia de ordenación del territorio, así como los instrumentos de ordenación urbanística general.

TÍTULO I

Régimen del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 12. *Clases del suelo.*

A efectos de la presente Ley, el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rústico.

Artículo 13. *Suelo urbano.*

1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo.
b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.
3. A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.
b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

4. La condición de solar se extingue:

a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.
b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 14. *Suelo rústico.*

1. Integran el suelo rústico los terrenos que se deban incluir en alguna o algunas de las siguientes categorías:

a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.
b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

c) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

d) Suelo rústico común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

2. Se identificarán como hábitat rural diseminado existente los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora.

3. Respecto de las categorías de suelo rústico contenidas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 y el hábitat rural diseminado del apartado 2, el acuerdo de aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación e identificación en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística será remitido por la Administración que lo hubiera adoptado al Registro de la Propiedad, para su incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial.

CAPÍTULO II

Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

Artículo 15. *Condiciones generales.*

1. La clasificación, categoría y las restantes determinaciones de ordenación territorial y urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones y equipamientos a los correspondientes destinos y usos, y definen su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad.

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos en esta Ley, de conformidad con la normativa básica estatal.

3. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de los instrumentos de ordenación y a las leyes aplicables, con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público y la implantación de infraestructuras y servicios técnicos, así como a la preservación del patrimonio arqueológico, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público.

Artículo 16. *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Derechos generales.*

1. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo está integrado por el derecho de disposición, uso, disfrute y explotación sostenible, conforme a la clasificación y el destino que tenga en cada momento, de conformidad con la legislación que le sea aplicable y, en particular, con la ordenación territorial y urbanística.

2. Las facultades de la propiedad del suelo alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación que se regulan en la presente Ley, y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

3. De igual modo, forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo el derecho a participar y, en su caso, a promover las actuaciones de transformación urbanística, en la forma establecida en la presente Ley.

Artículo 17. *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes generales.*

1. Forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo los siguientes deberes:

a) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, así como cuantos valores en él concurran, en las condiciones requeridas por la ordenación territorial y urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
b) Destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación en los términos establecidos en esta Ley.
c) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sean exigibles, con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo.
d) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado 1 es condición para el legítimo ejercicio de las facultades y derechos, sin que puedan entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades que contravengan las determinaciones de la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 18. *Derechos y deberes de la propiedad del suelo urbano.*

1. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano comprende los siguientes derechos:

a) Materializar, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos.
b) Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración, de acuerdo a lo establecido en el instrumento de ordenación y en la legislación sectorial de aplicación, desarrollando en ellas las actividades previstas.
c) Participar y, en su caso, promover las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo.

2. Forman parte del contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano los siguientes deberes:

a) Ejecutar, en su caso, la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar.
b) Realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar.
c) Conservar la edificación para que mantenga las condiciones requeridas para su ocupación y, en su caso, rehabilitarla para que las adquiera.
d) Participar o solicitar la expropiación en las actuaciones de transformación urbanística que se promuevan por iniciativa pública.
e) Participar en la ejecución urbanística en el régimen de distribución de beneficios y cargas cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Artículo 19. *Derechos y deberes de la propiedad del suelo rústico.*

1. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo:

a) De los usos ordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia.

b) De los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.

2. También comprende el derecho a participar en las actuaciones de transformación urbanística en los términos establecidos en esta Ley, sus normas de desarrollo, así como en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

3. En los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, los derechos reconocidos en el apartado 1 quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente. Las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación conforme a la legislación básica estatal.

4. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los siguientes deberes:

a) Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.

b) Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente Ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.

c) Los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común, cuando sean procedentes, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

d) Cuando el suelo rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta Ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

e) Cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO III

Usos y actividades en suelo rústico

Artículo 20. *Actuaciones en suelo rústico.*

Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.

Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

c) Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

Artículo 21. *Actuaciones ordinarias.*

1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

2. Se consideran actuaciones ordinarias:

a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Estas actuaciones valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.

d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

3. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta Ley, requerirán de licencia urbanística municipal.

Artículo 22. *Actuaciones extraordinarias.*

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y

el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

Artículo 23. *Actuaciones sobre el hábitat rural diseminado.*

1. Sobre los ámbitos delimitados como hábitat rural diseminado por los instrumentos de ordenación urbanística general o por los planes especiales podrán desarrollarse las actuaciones urbanísticas que contribuyan a su conservación, mantenimiento y mejora, y que sean compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico donde se localicen.

2. Los titulares de los terrenos y edificaciones comprendidos en estos ámbitos tienen el deber de costear la obtención de los terrenos destinados a las dotaciones públicas y las obras de mejora de las infraestructuras y servicios previstos en el instrumento de ordenación urbanística que los ordene.

3. Reglamentariamente se establecerán determinaciones para la ordenación de estos ámbitos y las condiciones de implantación de nuevas edificaciones. Estas determinaciones no podrán desvirtuar el carácter rústico de los ámbitos e incluirán las medidas necesarias para su integración territorial, ambiental y paisajística.

TÍTULO II

Régimen de las actuaciones de transformación urbanística

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 24. *Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.*

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

2. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.

Artículo 25. *Propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.*

1. La delimitación y ordenación de las actuaciones de transformación urbanística se realizará por los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística detallada y, en su caso, por el Plan de Ordenación Intermunicipal y por el Plan Básico de Ordenación Municipal.

2. Las actuaciones de transformación urbanística que se ordenen mediante Plan Parcial de Ordenación, Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación requieren de la aprobación de una propuesta de delimitación previa. Este procedimiento no será necesario para las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística que se prevean por los instrumentos de ordenación urbanística general o por el Plan de Ordenación Urbana.

3. La propuesta de delimitación analizará el ajuste de la actuación a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por los instrumentos de ordenación urbanística general o por el Plan de Ordenación Urbana, así como a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el artículo 61.

4. La propuesta de delimitación contendrá las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística, una estimación de los costes de urbanización, los plazos previstos para su ejecución, y unos criterios de distribución de las cargas entre los que participan en la promoción de la actuación.

5. Los trámites del procedimiento de aprobación de la propuesta serán los siguientes:

a) El procedimiento se iniciará de oficio, a instancia propia o en virtud de propuesta de las personas interesadas en asumir la promoción de la actuación de transformación urbanística.

b) La propuesta se someterá a información pública por plazo no inferior a un mes y audiencia a las personas propietarias del ámbito, al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la promoción de la actuación de transformación urbanística.

c) Durante el periodo de información pública se requerirá informe preceptivo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando el objeto de la propuesta sea una actuación de nueva urbanización, que deberá emitirse en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que el informe hubiera sido emitido podrá continuarse con la tramitación del procedimiento.

d) La aprobación de la propuesta corresponderá al órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.

6. La aprobación de la propuesta faculta a las personas propietarias a ejercer la iniciativa privada presentando a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada. Cuando la Administración se reserve la iniciativa pública de la actuación podrá facultarse a los particulares para su presentación en los casos en los que se adjudique a éstos su participación en procedimiento de libre concurrencia.

7. El instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años, a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo que la apruebe. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

Artículo 26. *Áreas de reparto y aprovechamiento en las actuaciones de transformación urbanística.*

1. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se desarrollará, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

2. A estos efectos, cuando esté prevista la ejecución sistemática, las actuaciones se incluirán en un área de reparto de la que formarán parte los terrenos pertenecientes a los sistemas generales adscritos a la misma para su obtención.

3. En cada área de reparto se determinará el aprovechamiento medio que le corresponde, que vendrá determinado por el cociente entre la suma de los aprovechamientos objetivos de los ámbitos que pertenecen al área y la superficie total de ésta, descontando la superficie de los terrenos pertenecientes a los sistemas generales o locales ya obtenidas y afectadas a su destino.

4. El aprovechamiento objetivo de un ámbito se determinará ponderando su edificabilidad en función del uso y tipología característica y, cuando implique un valor diferenciado, en función de la localización y las cargas de urbanización que deba soportar la actuación.

5. El aprovechamiento urbanístico de una parcela viene determinado por la edificabilidad ponderada en función del uso y tipología correspondiente a su calificación urbanística.

CAPÍTULO II

Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano

Artículo 27. *Actuaciones de mejora urbana.*

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.

El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

Artículo 28. *Deberes de las actuaciones de mejora.*

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Artículo 29. *Actuaciones de reforma interior.*

1. Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

2. En los términos previstos en el artículo 24, se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión.

3. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la regeneración de la ciudad existente.

4. El ámbito de estas actuaciones se delimitará, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente por el Plan de Reforma Interior, no pudiendo contradecir en este último caso las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana.

Artículo 30. *Deberes de las actuaciones de reforma interior.*

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios

citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

CAPÍTULO III

Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico

Artículo 31. *Actuaciones de nueva urbanización.*

1. Podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.

Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

2. Los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana. De esta condición quedan exceptuados los siguientes supuestos:

1.º Los que no puedan ubicarse en continuidad con el suelo urbano, debido a la existencia justificada de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales.

2.º Los de uso global de actividades económicas o turístico que, de forma justificada, deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes.

3.º Las actuaciones de carácter supralocal contempladas expresamente en los instrumentos de ordenación territorial, las declaradas de interés autonómico o aquellas que se ejecuten conforme a procedimientos de concertación entre Administraciones Públicas.

4.º La incorporación de las agrupaciones irregulares compatibles con el modelo territorial y urbanístico previstas en el artículo 176.

Artículo 32. *Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización.*

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de nueva urbanización, de conformidad con la legislación básica estatal:

a) Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación.

b) Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Se deberá justificar que los usos y tipologías en los que se concrete la cesión de aprovechamiento son adecuados para los fines del citado patrimonio municipal de suelo.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios

citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

TÍTULO III

La ordenación territorial

CAPÍTULO I

Principios y directrices generales

Sección 1.ª Principios de la ordenación territorial

Artículo 33. *Concepto y alcance de la ordenación territorial.*

1. Se entiende por ordenación del territorio, a los efectos de esta Ley, la función pública cuyo contenido se establece en el apartado 3 del artículo 3, desarrollada a través de determinaciones, instrumentos de ordenación y proyectos que identifiquen y movilicen los recursos, oportunidades y potencialidades de desarrollo existentes en el ámbito territorial de referencia.

2. La ordenación del territorio opera al servicio del interés general y desde una escala supralocal, aportando a los instrumentos de ordenación urbanística y a la planificación sectorial la referencia territorial, en el marco de los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, teniendo en cuenta la caracterización y singularidad de los municipios.

3. Con el fin de propiciar la vertebración territorial de Andalucía y un desarrollo equilibrado y sostenible que mejore la competitividad económica y la cohesión social, se establecen los siguientes principios para la ordenación territorial:

a) Implantación racional y equilibrada de los usos y actividades en el territorio, de forma que se garantice su diversidad y se asegure el óptimo aprovechamiento del suelo como recurso natural no renovable.

b) Tratamiento diferenciado de las distintas zonas del territorio desde la perspectiva de la cooperación y competitividad territorial para lograr la vertebración y superar los desequilibrios.

c) Asignación de los usos del suelo en función de las aptitudes del medio físico y las necesidades de la población.

d) Utilización racional de los recursos naturales, desde la perspectiva de la sostenibilidad social, ambiental y económica, en especial de los recursos hídricos, garantizando la eficiencia territorial de su uso.

e) Utilización racional de los espacios de especial valor agrícola, ganadero, forestal, ecológico o cultural, preservándolos de instalaciones, actividades o usos incompatibles con su naturaleza y coadyuvando a la protección de la biodiversidad.

f) Preservación de espacios adecuados para albergar usos de interés general.

g) Preservación del patrimonio natural y cultural, como componente básico de la estructura territorial y para su puesta en valor como recurso de desarrollo local y regional.

h) Implantación de las infraestructuras con criterios de calidad, economía y eficiencia, tanto ambientales como territoriales, con especial atención al sistema de transportes.

i) Prevalencia de los criterios de interés general y social en la ubicación de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios de interés supralocal, en los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 34. *Instrumentos de ordenación territorial.*

1. La ordenación territorial se realizará a través de los siguientes instrumentos:

a) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
b) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
c) Los Proyectos de Actuación Autonómicos, cuando desarrollan actuaciones no previstas en el planeamiento territorial vigente que, de conformidad con lo previsto en esta Ley, sean declaradas de interés autonómico.

2. Los planes de ordenación del territorio concretarán la naturaleza y efectos de sus determinaciones, con arreglo a lo previsto en el artículo 5.
3. Los instrumentos de ordenación del territorio se someterán a evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con lo previsto en la legislación ambiental.
4. La documentación de los planes de ordenación del territorio será la necesaria para desarrollar y justificar adecuadamente sus contenidos específicos, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.
5. En caso de discrepancias entre los distintos documentos de los instrumentos de ordenación territorial, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica. La Memoria de Ordenación constituye el documento de referencia para la interpretación del contenido del instrumento de ordenación territorial.

Sección 2.ª Determinaciones para la protección del litoral

Artículo 35. *Principios básicos para la ordenación del litoral.*

1. Se considera espacio litoral, a los efectos de esta Ley, la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre definida por la legislación específica en materia de costas, excluyendo de la misma las zonas contiguas a los márgenes de los ríos. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán incorporar al espacio litoral aquellas otras zonas que se consideren necesarias para alcanzar los objetivos de protección y accesibilidad del litoral.
2. El espacio litoral debe preservarse de actuaciones que puedan menoscabar su conservación y puesta en valor como recurso territorial básico de la Comunidad Autónoma y, como tal, debe ser objeto de una ordenación compatible con la legislación básica estatal en materia de costas, la legislación sectorial que pudiese afectar a la misma y con un desarrollo sostenible adecuado a la capacidad de acogida del territorio. Se prestará especial atención a la adopción de medidas que puedan contribuir a la adaptación del litoral a los efectos del cambio climático, así como a la mitigación de factores que acentúen el mismo.
3. Las actos y usos del suelo sometidos a actos de intervención municipal y las actuaciones de transformación urbanística que, en ausencia de instrumento de ordenación territorial o sin estar expresamente previstas en él, se implanten en los suelos rústicos incluidos en el espacio litoral tendrán, a efectos de esta Ley, la consideración de actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.
4. En las actuaciones de nueva urbanización, los terrenos incluidos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre que carezcan de ordenación urbanística detallada deberán ser destinados a sistema general o local de espacios libres.
Asimismo, en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección.

Artículo 36. *Medidas específicas para la protección del espacio litoral.*

1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que comprendan terrenos incluidos en el espacio litoral deberán incluir, en el marco de la legislación básica estatal en materia de costas, las siguientes determinaciones específicas destinadas a la protección del litoral:

a) La delimitación del espacio litoral conforme a lo establecido en el artículo 35.
b) La indicación de las zonas del espacio litoral que por sus funciones territoriales o por sus valores naturales o paisajísticos deben ser preservadas del desarrollo urbanístico o deban formar parte de infraestructuras verdes.

c) Directrices para la ordenación de las áreas de crecimiento de los núcleos urbanos situados en el espacio litoral de forma que se garantice, además del acceso y uso público del frente litoral previendo aparcamientos y accesos al mar suficientes, la reserva de suelo para espacios libres y usos dotacionales y estratégicos vinculados a la puesta en valor del espacio frente litoral como recurso turístico.

d) Directrices para minimizar los daños sobre las personas, bienes y el medio ambiente en las zonas con riesgos naturales.

e) El establecimiento de corredores o ámbitos de conexión del sistema costero con los espacios libres interiores, a fin de proporcionar conectividad al territorio, preservando la funcionalidad de los ecosistemas y evitando su fragmentación.

f) Las determinaciones de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y del instrumento de ordenación urbanística que deban ser objeto de adaptación, justificando las alteraciones propuestas.

2. En ausencia de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, o en caso de que estos no contengan las determinaciones específicas contempladas en el apartado anterior, los instrumentos de ordenación urbanística general justificarán su adecuación a los criterios que establezca el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en relación con la ordenación y protección del litoral.

Sección 3.ª Determinaciones para la protección del paisaje

Artículo 37. *Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística.*

1. Se entiende por paisaje, a los efectos de esta Ley y de acuerdo con la definición del Convenio Europeo del Paisaje, cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales, humanos o de ambos.

2. La política del paisaje comprenderá la formulación por parte del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de las estrategias y directrices que permitan la adopción de medidas específicas dirigidas a la protección, gestión y ordenación de los paisajes, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y de los instrumentos de planificación ambiental.

3. El paisaje debe integrarse en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y, en general, ser tenido en cuenta en todas las políticas sectoriales en aras de la consecución de los objetivos de calidad paisajística.

4. Los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia, que tendrá el siguiente contenido mínimo:

a) La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor.

b) Criterios generales o zonales de integración paisajística.

c) Identificación de actuaciones de intervención dirigidas a dotar de accesibilidad a los recursos, a la regeneración, en su caso, de áreas degradadas y a la mejora de la visibilidad o integración visual.

5. Los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción, conforme a los siguientes criterios.

a) Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor y especialmente: los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos históricos y de elementos patrimoniales y el entorno de los recorridos escénicos.

b) Integrarán las actuaciones de transformación urbanística en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

c) Establecerán medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, para poner en valor las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan y para recuperar los paisajes deteriorados.

6. Las actuaciones urbanísticas se adaptarán al entorno, rural o urbano, en el que se sitúan. Los proyectos que las definan tendrán en consideración los elementos naturales y patrimoniales, la topografía, y el resto de elementos que, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación, conforman el carácter del paisaje de su ámbito de actuación.

Artículo 38. *Catálogos de Paisaje.*

1. Los Catálogos de Paisaje son documentos de carácter descriptivo, analítico y prospectivo que identifican los paisajes, analizan sus características y las fuerzas y presiones que los transforman, identifican sus valores y estado de conservación, y proponen los objetivos de calidad paisajística.

2. Los Catálogos de Paisaje serán aprobados por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y constituyen la base técnica de apoyo para la redacción de las estrategias y directrices definidas en el apartado 2 del artículo 37, así como para la elaboración de los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación urbanística general y del Plan de Ordenación Urbana, sin perjuicio de las competencias propias de los Municipios en esta materia. Su contenido y documentación, así como el procedimiento para su elaboración, se determinarán reglamentariamente.

CAPÍTULO II

Los instrumentos de ordenación territorial

Sección 1.ª El plan de ordenación del territorio de Andalucía

Artículo 39. *Objeto y finalidad.*

1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tiene por objeto establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes e instrumentos regulados en esta Ley y para las Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio, así como para la acción pública en general.

2. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tiene por finalidad:

a) El equilibrio y la cohesión social y económica del territorio, y la mejora de la competitividad para el desarrollo económico y de la calidad de vida de los ciudadanos, integrando el sistema de transportes y la movilidad en el territorio.

b) La utilización racional de los recursos naturales y la consecución de un territorio más resiliente y menos vulnerable ante el cambio climático.

c) La integración coordinada de las políticas de desarrollo territorial de la Unión Europea y del Estado, y la puesta de manifiesto de las determinaciones que deban ser referentes para dichas políticas.

d) Propiciar la coordinación y cooperación con las regiones del entorno geopolítico próximo y con las pertenecientes a los mismos organismos de ámbito europeo.

e) Establecer el marco para la cooperación interadministrativa de la Administración Autonómica con el resto de Administraciones Públicas en materia territorial y urbanística, y de estas entre sí, así como con las entidades representativas de los intereses sociales, económicos y sectoriales, para diseñar políticas de carácter sectorial dirigidas al interés general de los ciudadanos.

3. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía se coordinará con el Plan Andaluz de Acción por el Clima en relación con aquellos aspectos que tengan incidencia en materia de cambio climático.

Artículo 40. *Contenido.*

1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tendrá el siguiente contenido:

a) El diagnóstico de las oportunidades y problemas territoriales, los objetivos específicos a alcanzar y la definición de las propuestas de actuación durante el periodo de vigencia del plan.

b) El esquema de articulación territorial, integrado por el sistema de ciudades, sus funciones urbanas y sus áreas de influencia, los principales ejes de comunicación del territorio, los criterios para la mejora de la accesibilidad y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, hidráulicas, de las telecomunicaciones, de la energía y otras análogas.

c) Los criterios territoriales básicos para la delimitación y selección de áreas de ordenación territorial, ambiental, económica y sectorial, y su integración en el sistema de transportes.

d) Los criterios territoriales básicos para la ordenación del espacio litoral, para la localización de los espacios libres, equipamientos y servicios e infraestructuras de ámbito o carácter supralocal y para la localización de viviendas protegidas.

e) Los criterios territoriales básicos para la gestión sostenible del agua y de los demás recursos naturales, así como para la preservación y puesta en valor del patrimonio cultural, natural, paisajístico y arquitectónico.

f) La identificación, en su caso, de actuaciones concretas territoriales con relevancia estratégica.

g) La indicación de las zonas afectadas por procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos catastróficos y la definición de las determinaciones territoriales de actuación a contemplar para su prevención, incluidas las necesarias para contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático y la adaptación del territorio a las nuevas condiciones derivadas del mismo.

h) Los criterios territoriales básicos dirigidos a evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico, de conformidad con lo que reglamentariamente se establezca.

i) La indicación de las áreas o sectores que deban ser objeto de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, así como los programas coordinados destinados a desarrollar las estrategias y directrices territoriales del Plan.

j) Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que deban ser objeto de aplicación directa y aquellas que han de ser objeto de adaptación estableciendo un plazo para ello, transcurrido el cual serán de aplicación directa para la Administración y los ciudadanos sus determinaciones, según la naturaleza de las mismas.

k) La concreción de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión.

l) La estimación económica de las acciones comprendidas en el plan y sus prioridades de ejecución.

m) Las previsiones para el desarrollo y ejecución del plan.

n) Los criterios de periodicidad y contenido necesario para la elaboración de memorias de gestión en las que se evalúe el grado de cumplimiento de las determinaciones del plan y sus efectos.

Para ello se definirá un sistema de indicadores objetivos de gestión, sostenibilidad y resultado para conocer la evaluación y efectuar el informe de seguimiento del plan.

ñ) Los demás aspectos que el Consejo de Gobierno considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.

Artículo 41. *Procedimiento de elaboración y aprobación.*

1. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acordar la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

2. El acuerdo de formulación establecerá los objetivos generales que habrán de orientar su redacción, la composición y funciones de la comisión de redacción y el procedimiento y plazo para su elaboración.

3. En el procedimiento de elaboración del plan se garantizará la información pública por un plazo no inferior a dos meses y la participación de las Administraciones Públicas y entidades públicas afectadas por razón de su competencia, así como de los distintos actores interesados mediante procesos de gobernanza.

4. Durante el período de información pública se solicitaran los informes preceptivos conforme a la normativa sectorial aplicable.

5. El plan, una vez aprobado por el Consejo de Gobierno, se remitirá al Parlamento para su aprobación, de acuerdo con el artículo 106.11 del Estatuto de Autonomía, y conforme a la tramitación prevista para los planes en el artículo 149 del Reglamento del Parlamento de Andalucía.

6. Una vez aprobado el plan por el Parlamento y efectuadas por el Consejo de Gobierno las adaptaciones que vengan requeridas por las Resoluciones de la Cámara, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su efectividad.

Artículo 42. *Instrumentos para el desarrollo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.*

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía se desarrolla a través de los siguientes instrumentos:

a) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

b) Las actividades de planificación de la Junta de Andalucía que, en aplicación de esta Ley, tienen la consideración de planes con incidencia en la ordenación del territorio.

Sección 2.ª Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional

Artículo 43. *Definición, objetivos y ámbito.*

1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional establecen los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito y tienen los siguientes objetivos:

a) Propiciar en su ámbito la utilización adecuada, racional y equilibrada del territorio y de sus recursos naturales, tanto por parte de las Administraciones Públicas y entidades públicas, como por los agentes privados.

b) Constituir el marco de referencia territorial para la formulación, desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones Públicas y entidades públicas, así como para el desarrollo de las actividades de los particulares con incidencia en el territorio.

2. El ámbito de los planes abarcará necesariamente el conjunto de términos municipales, completos y contiguos, que por sus características físicas, funcionales y socioeconómicas conformen un área coherente de ordenación territorial. Su delimitación se llevará a cabo atendiendo a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Artículo 44. *Contenido y documentación.*

1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional tendrán el siguiente contenido:

a) Los objetivos territoriales a alcanzar y las propuestas a desarrollar durante la vigencia del plan.

b) Definición de la estructura funcional básica del territorio objeto de ordenación, con indicación del sistema de infraestructuras básicas, el sistema de asentamientos y los equipamientos y servicios de carácter supralocal necesarios para el desarrollo de los objetivos propuestos y que permitan la interconexión urbano-rural en el ámbito.

c) En relación con la compatibilidad de usos en el territorio:

1.º Objetivos y directrices para la preservación, ordenación y gestión del paisaje del ámbito.

2.º Determinaciones para la preservación del suelo rústico atendiendo a los valores naturales, productivos y paisajísticos, del patrimonio histórico, así como a otros recursos de interés presentes en el ámbito del plan.

3.º Delimitación de las zonas afectadas por procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos de cualquier tipo, estableciendo directrices y normas de aplicación en las mismas, incluidas las necesarias para contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático y la adaptación del territorio a las nuevas condiciones derivadas del mismo.

4.º Indicación de las afecciones sectoriales delimitadas por la Administración competente según la materia, así como el inventario de los dominios públicos y sus servidumbres.

5.º Identificación de actividades con incidencia en la ordenación del territorio existentes y delimitación de zonas preferentes para su implantación.

d) En relación con el sistema de asentamientos:

1.º Definición de los elementos integrantes del sistema de asentamientos, así como la caracterización de los municipios a los efectos de determinar el instrumento de ordenación urbanística general exigible en el marco de lo establecido en esta Ley.

2.º Determinaciones para el desarrollo y crecimiento de los núcleos urbanos.

3.º Previsión y directrices de localización e implantación de equipamientos y servicios de carácter supralocal, así como de viviendas protegidas.

4.º Previsión y directrices de localización y desarrollo de áreas estratégicas para el sistema económico y productivo del ámbito.

5.º Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico, de conformidad con lo que reglamentariamente se establezca

e) En relación con el sistema de infraestructuras básicas:

1.º Esquema del sistema de comunicaciones y transportes, y previsiones y criterios para la mejora de la movilidad sostenible del ámbito.

2.º Previsiones y directrices para la localización e implantación de las infraestructuras del ciclo integral del agua, tratamiento y eliminación de residuos, de telecomunicación, energéticas y otras análogas.

f) Las determinaciones de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y de los planes urbanísticos vigentes en su ámbito que deban ser objeto de adaptación, justificando las alteraciones propuestas para ellos.

g) La concreción de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión.

h) La estimación económica de las acciones comprendidas en el Plan y sus prioridades de ejecución.

i) Las previsiones para el desarrollo y ejecución, determinando los instrumentos de ordenación y gestión territorial para el desarrollo de las actuaciones propuestas, así como los mecanismos necesarios de compensación, en su caso.

j) Los criterios de periodicidad y contenido necesario para la elaboración de memorias de gestión en las que se evalúe y analice el grado de cumplimiento de las determinaciones del plan y de sus efectos. Para ello se definirá un sistema de indicadores objetivos de gestión, sostenibilidad y resultado para conocer la evaluación y efectuar el informe de seguimiento del plan.

k) Los demás aspectos que el Consejo de Gobierno considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.

2. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional deberán incorporar los siguientes documentos:

a) Memoria informativa, que contendrá el análisis y diagnóstico de las oportunidades y problemas para la ordenación del territorio en el momento de la elaboración del plan, así como la información sobre los dominios públicos existentes.

b) Memoria de ordenación, que contendrá la definición de los objetivos y directrices de la ordenación, las propuestas y medidas y, en su caso, las determinaciones objeto de adaptación de los planes a que se hace referencia en el apartado 1.f).

c) Memoria económica, con la estimación de las acciones comprendidas en el plan y su orden de prioridad de ejecución.

d) Normativa, que contendrá las determinaciones de ordenación y de gestión del plan y su naturaleza, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

e) Documentación gráfica, con cartografía georreferenciada de información y propuesta, para la correcta comprensión de su contenido, que incluirá la delimitación de los dominios públicos existentes con sus servidumbres y afecciones.

Artículo 45. *Procedimiento y tramitación.*

1. Corresponde al Consejo de Gobierno acordar la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de oficio o a instancia de las Corporaciones Locales.

2. Con carácter previo a elevar su propuesta, la persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio dará audiencia a las Corporaciones Locales incluidas en el ámbito del plan.

3. El acuerdo de formulación establecerá el ámbito, los objetivos generales que habrán de orientar su redacción, la composición y funciones de la comisión de redacción y el procedimiento y plazo para su elaboración.

4. En la comisión de redacción participará una representación de los municipios afectados.

5. Con anterioridad a la elaboración del proyecto de plan que se someta a información pública, se elaborará un borrador del plan, que se remitirá a las Corporaciones Locales afectadas, para que en el plazo de un mes puedan formular sus observaciones, sugerencias, alternativas y propuestas, y a los organismos y empresas responsables de la prestación de los servicios públicos de energía, telecomunicaciones, agua y residuos. Asimismo, se promoverá la participación de los distintos actores interesados mediante procesos de gobernanza.

6. Redactado el plan, se someterá a información pública y audiencia a las Administraciones Públicas y entidades públicas afectadas por razón de su competencia, por un plazo no inferior a dos meses y se solicitarán los informes preceptivos.

7. El plan será aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno, dando cuenta al Parlamento y publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su efectividad.

Sección 3.ª Instrumentos de desarrollo y gestión territorial

Artículo 46. *Instrumentos de desarrollo y ejecución.*

1. Las actuaciones propuestas por los planes de ordenación del territorio y, en su caso, incluidas en programas coordinados podrán desarrollarse a través de los siguientes instrumentos:

a) Declaración de Interés Autonómico y, en su caso, Proyectos de Actuación Autonómicos, en los términos regulados por los artículos 50 y 51.

b) Instrumentos de ordenación urbanística.

c) Planes Especiales de iniciativa autonómica.

d) Proyectos de obras y urbanización.

2. La incorporación a los instrumentos de ordenación urbanística de las actuaciones que requieran desarrollo urbanístico se llevarán a cabo mediante al procedimiento previsto en el artículo 25 y su ordenación detallada se llevará a cabo mediante los instrumentos urbanísticos previstos a estos efectos en la presente Ley.

3. Los Planes Especiales de iniciativa autonómica podrán desarrollar directamente aquellas actuaciones de carácter público que no reúnan las condiciones específicas para ser declaradas actuaciones de interés autonómico en el marco de lo establecido en el artículo 50. Los Planes Especiales establecerán la delimitación concreta de la actuación y la ordenación detallada del ámbito, y se ajustarán a las siguientes reglas para su elaboración y aprobación:

a) Las determinaciones serán las precisas para el desarrollo y ejecución de la actuación propuesta en el marco de las directrices establecidas por el instrumento de ordenación territorial y según se determine reglamentariamente.

b) El contenido documental se ajustará a lo establecido en el artículo 62 y demás preceptos aplicables de esta Ley, en función del objeto y finalidad.

c) La formulación, tramitación y aprobación corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con sujeción a las reglas y trámites establecidos en esta Ley para el resto de instrumentos de ordenación urbanística.

d) La aprobación de todos los instrumentos y documentos que se precisen para la ejecución de sus determinaciones, incluidos los proyectos de urbanización que procedieren, corresponderá a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4. La ejecución de las actuaciones territoriales declaradas de interés autonómico, así como aquellas desarrolladas directamente por Planes Especiales de iniciativa autonómica, conllevarán la consideración de sus respectivos ámbitos con la clasificación que proceda, de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 14.

5. Los instrumentos de ordenación territorial podrán establecer reservas de terrenos para la ejecución de actuaciones territoriales de carácter público, a los efectos establecidos en el artículo 130.

Artículo 47. *Programas coordinados para la gestión territorial.*

1. Los Programas Coordinados son instrumentos de gestión territorial que tienen por objeto impulsar y coordinar el desarrollo de las directrices y propuestas que establezcan los planes de ordenación del territorio.

2. Los Programas Coordinados serán elaborados y aprobados por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca, y en coordinación y con la participación de los organismos responsables del ejercicio de las políticas públicas con incidencia en la ordenación del territorio.

3. Sin perjuicio de la documentación y determinaciones que reglamentariamente se establezcan, los Programas Coordinados para la gestión territorial incorporarán, al menos, el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa y descripción pormenorizada de las actuaciones propuestas.

b) Medidas para garantizar la coherencia de las actuaciones del Programa con otras ejecutadas o previstas por las Administraciones Públicas.

c) Evaluación económica de las actuaciones y su programación temporal en el marco de los presupuestos de la Comunidad Autónoma.

d) Previsión de los instrumentos y mecanismos de desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones propuestas.

e) Medidas de seguimiento y control del cumplimiento del programa.

CAPÍTULO III

Planes y actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio

Sección 1.ª Los planes con incidencia en la ordenación del territorio

Artículo 48. *Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.*

1. Se consideran Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio los instrumentos de planificación sectorial y las estrategias sectoriales de la Junta de Andalucía que, por razón de su contenido y alcance, y de conformidad con la legislación específica de aplicación, tienen una repercusión directa sobre las relaciones y actividades que se desarrollan en el territorio y, por ello, su elaboración y tramitación deben llevarse a cabo de conformidad con lo establecido en esta Ley.

2. Los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, sin perjuicio de los contenidos específicos establecidos por la correspondiente legislación sectorial o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán los siguientes contenidos:

a) La expresión territorial del análisis y diagnóstico del sector.
b) La especificación de los objetivos territoriales a conseguir, de acuerdo con las necesidades sectoriales y las directrices establecidas por los planes de ordenación del territorio para la planificación sectorial.
c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y con las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que les afecten.

Artículo 49. *Elaboración y tramitación.*

1. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en la materia, acordar la formulación de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.
2. La elaboración de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio se regirá por la correspondiente legislación sectorial y por el acuerdo de formulación.
3. A fin de garantizar desde el primer momento la correcta inserción de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio en el marco territorial definido por los instrumentos de ordenación territorial, el órgano competente para su elaboración consultará previamente con la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como con las Administraciones Públicas y entidades públicas afectadas por razón de su competencia, la adecuación de las alternativas propuestas a las directrices y determinaciones establecidas por la ordenación territorial vigente.
4. Una vez redactado el plan, el órgano competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitirá informe sobre la incidencia territorial de sus determinaciones en el plazo de dos meses. Transcurrido este periodo sin pronunciamiento expreso, se considerará que dicho informe tiene carácter favorable.
5. El plan será aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno.
6. Las modificaciones de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que supongan una alteración de sus objetivos territoriales se someterán a informe sobre la incidencia territorial en los mismos términos que los planes de nueva formulación.

Sección 2.ª De las actuaciones de interés autonómico

Artículo 50. *Declaración de Interés Autonómico.*

1. El Consejo de Gobierno podrá declarar de Interés Autonómico, por su especial relevancia derivada de su magnitud, su proyección social y económica o su importancia para la estructuración territorial de Andalucía:

a) Las actuaciones de carácter público contempladas en planes de ordenación del territorio y en planes con incidencia territorial. Estas actuaciones podrán ejecutarse mediante la colaboración público-privada.
b) Las actividades de intervención singular, de carácter público, relativas a los ámbitos sectoriales que tengan incidencia supralocal, en los términos establecidos en esta Ley.
c) Las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía, conforme a su normativa específica.

2. La Declaración de Interés Autonómico se ajustará al siguiente procedimiento:

a) La propuesta de la Declaración corresponderá a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previa iniciativa de la Consejería competente en razón a la actuación. En el caso de inversiones empresariales, previa declaración de interés estratégico de la actuación por el órgano competente, conforme a su normativa específica.
b) Para la Declaración se aportará estudio previo, anteproyecto u otro documento de análogo alcance, a los que se acompañará memoria justificativa en la que se acredite su especial relevancia para el desarrollo social, territorial y económico de Andalucía.

En caso de que la actuación suponga la innovación del planeamiento urbanístico del municipio o municipios afectados, se aportará la documentación necesaria para justificar su viabilidad urbanística.

c) La Declaración requerirá de información pública por plazo no inferior a un mes, así como de audiencia a las Administraciones Públicas gestoras de intereses públicos afectados, a las que se requerirán los informes o pronunciamientos preceptivos. Cuando deban emitirse por órganos pertenecientes a la Comunidad Autónoma, los plazos de emisión quedarán reducidos a la mitad. Simultáneamente se acordará su remisión al Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la actuación para consulta y concertación de sus contenidos por plazo no inferior a dos meses. Transcurrido dicho plazo, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá proseguir con la propuesta, previos informes justificativos de la falta de acuerdo.

d) En el acuerdo de Declaración de Interés Autonómico, el Consejo de Gobierno determinará su alcance y las condiciones para su desarrollo.

En el acuerdo se podrán adoptar cuantas medidas se precisen para la construcción y explotación de las obras de titularidad pública por la Administración de la Junta de Andalucía o, en su caso, mediante la intervención de sus empresas públicas.

Para las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico, el Consejo de Gobierno establecerá la Administración actuante a los efectos de la ejecución, así como las obligaciones que deberá asumir la persona promotora de la actuación o inversión objeto de la declaración.

3. Lo previsto en los apartados anteriores no se aplicará en aquellos supuestos en los que la legislación sectorial de aplicación contenga normas específicas sobre la declaración de interés autonómico de determinadas obras de titularidad pública, así como en aquellos casos en los que la declaración esté regulada con tal carácter en los planes de ordenación del territorio o en los planes con incidencia territorial o que deban llevarse a cabo en el marco del apartado 3.b) del artículo 9.

4. La Declaración de Interés Autonómico legitima directamente el desarrollo y ejecución de la actuación y, en consecuencia:

a) Afectará y comprenderá todas las obras correspondientes a las actuaciones objeto de la declaración.

b) Implica la modificación directa de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional cuando sus determinaciones supongan una alteración de dichos planes.

c) Sin perjuicio de sus efectos directos, según lo dispuesto en los apartados siguientes, sus determinaciones vincularán directamente al instrumento de ordenación urbanística municipal o de los municipios afectados, que deberán incorporarlas mediante su innovación.

5. La aprobación por la Administración de la Junta de Andalucía de los estudios, planes y proyectos necesarios para el desarrollo y ejecución de las actuaciones objeto de la Declaración de Interés Autonómico, incluidos, en su caso, los Proyectos de Actuación Autonómicos, tendrá, de acuerdo con su alcance concreto, los siguientes efectos, además de los que pudiera prever la legislación sectorial de aplicación:

a) En actuaciones de carácter público, llevará implícita la declaración de la utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación a los efectos de la expropiación forzosa de los bienes y adquisición de derechos necesarios para la ejecución de la actuación y para su conexión a las redes generales. Todo ello sin perjuicio de que la ejecución urbanística de las mismas se pueda llevar a cabo mediante otras formas de gestión previstas en esta Ley.

En las actuaciones de carácter privado, llevará implícita la declaración de la utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación a los efectos de la expropiación forzosa de los terrenos necesarios para las conexiones a las redes generales.

b) En actuaciones de carácter público, la construcción y puesta en funcionamiento de las obras no estarán sujetas a licencias ni a actos de control preventivo municipal.

En consecuencia, la declaración legitimará inmediatamente la ejecución de las actuaciones de carácter público, siendo sus determinaciones directamente aplicables, salvo que requiera desarrollo urbanístico mediante Proyecto de Actuación Autonómico, debiendo garantizarse en el procedimiento la participación del municipio.

c) En el caso de actuaciones de carácter privado, previo ejercicio del correspondiente acto de intervención o de posterior control municipal, la declaración legitimará inmediatamente su ejecución, siendo sus determinaciones directamente aplicables, salvo que se requiera desarrollo urbanístico mediante Proyecto de Actuación Autonómico.

Los plazos para el otorgamiento de las licencias y autorizaciones, o en su caso declaraciones responsables, que resulten preceptivas para la ejecución y puesta en funcionamiento de las actuaciones quedarán reducidos a la mitad.

6. El incumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en la Declaración de Interés Autonómico para las actuaciones de carácter privado determinará, previa tramitación del oportuno expediente, su revocación por el Consejo de Gobierno, sin perjuicio de las responsabilidades en que se hubiera podido incurrir de acuerdo con la normativa que sea de aplicación.

Artículo 51. *Proyecto de Actuación Autonómico.*

1. Cuando las actuaciones objeto de la Declaración de Interés Autonómico supongan la implantación de usos productivos, dotaciones o cualesquiera otros que precisen desarrollo urbanístico, la ordenación del ámbito se efectuará mediante la aprobación por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de un Proyecto de Actuación Autonómico.

2. El Proyecto de Actuación Autonómico deberá justificar la concreta ubicación y delimitación de la actuación, su incidencia territorial y ambiental, y su grado de integración con la planificación y ordenación vigente, así como asegurar el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto.

El Proyecto de Actuación Autonómico contendrá todas las determinaciones de ordenación y gestión que se precisen para su realización efectiva. A estos efectos, deberá prever la distinción entre los espacios de dominio público y otros espacios de titularidad pública o privada.

3. Podrá considerarse Proyecto de Actuación Autonómico a los efectos de este artículo cualquier documento previsto, con análogo alcance, en la legislación sectorial aplicable a la actuación de que se trate.

4. La aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico requerirá un trámite de información pública por plazo no inferior a un mes, con requerimiento de los informes y dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados que sean legalmente preceptivos.

Se dará audiencia al Ayuntamiento o Ayuntamientos de los términos municipales en que aquel se ubique y a las Administraciones Públicas afectadas, por plazo no inferior a dos meses.

5. La ejecución del Proyecto de Actuación Autonómico podrá incluir la delimitación de unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación de cada unidad, y se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.

6. La aprobación de todos los instrumentos y documentos que se precisen para el desarrollo y completa ejecución del Proyecto de Actuación, incluidos los proyectos de urbanización que procedieren, corresponderá a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo cuando ejerza como Administración actuante.

7. Para el desarrollo de las actuaciones a que se refiere el presente artículo podrán celebrarse convenios con el municipio o municipios afectados, en los que podrán concertarse los términos de la actuación y su ejecución, así como constituir órganos de gestión para su desarrollo y ejecución.

Sección 3.ª De las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio

Artículo 52. *Definición e informe de las Actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.*

1. Son Actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio las actuaciones que tienen incidencia supralocal en los términos previstos en el artículo 2. Dichas actuaciones requerirán de informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del

Territorio y Urbanismo, que será vinculante siempre que se efectúen en ausencia de instrumento de ordenación o plan o no estén contempladas en ellos.

2. El informe a que hace referencia el apartado anterior versará sobre la coherencia territorial de la actuación en virtud de sus efectos en la ordenación del territorio y señalará, en su caso, las medidas correctoras, preventivas o compensatorias que deban adoptarse. A estos efectos, el órgano promotor de la actuación remitirá la documentación que permita valorar las incidencias previsibles en la ordenación del territorio conforme a lo previsto en el artículo 2, así como su afección al paisaje del ámbito.

3. El plazo para la emisión del informe será de dos meses, contados desde la fecha de presentación de la solicitud completa con la documentación a que se refiere el apartado 2 anterior en el registro electrónico de la Administración competente para su emisión. Transcurrido este plazo sin pronunciamiento expreso, se considerará que el informe tiene carácter desfavorable.

4. En las actuaciones promovidas por la Administración de la Junta de Andalucía, las discrepancias que pudieran surgir respecto al contenido del informe serán resueltas por el Consejo de Gobierno.

CAPÍTULO IV

Efectos y vigencia de los instrumentos de ordenación territorial

Sección 1.ª Efectos de los instrumentos de ordenación del territorio

Artículo 53. *Suspensión cautelar de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. El Consejo de Gobierno, previa audiencia del municipio o municipios afectados, podrá acordar de forma motivada y simultáneamente o con posterioridad a la formulación de los planes de ordenación del territorio la suspensión de la tramitación de la innovación del instrumento de ordenación urbanística que tenga incidencia o interés supralocal.

2. El acuerdo del Consejo de Gobierno deberá especificar los contenidos del instrumento de ordenación urbanística que se verán afectados por esta suspensión. El plazo máximo de vigencia de esta medida será de dos años. El período de tiempo durante el que se suspenda la tramitación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística no se computará a los efectos del plazo máximo de la suspensión de las aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas que esta Ley prevé en el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.

3. La resolución por la que se inicia la información pública de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional motivará por sí sola la suspensión de los contenidos de las innovaciones del instrumento de ordenación que contravengan las determinaciones propuestas en aquel plan. Esta medida tendrá una vigencia máxima de un año desde que se dicta dicha resolución.

Artículo 54. *Efectos generales de la aprobación de los planes de ordenación del territorio.*

1. Los planes de ordenación del territorio serán públicos y vinculantes. El grado de vinculación dependerá de la naturaleza de sus determinaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.

2. La aprobación de planes de ordenación del territorio implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes, a los fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres.

La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se referirá a los proyectos que se realicen en ejecución directa de los planes de ordenación del territorio y también a los bienes y derechos comprendidos en los replanteos de los proyectos y en las modificaciones de obras que puedan aprobarse posteriormente. No obstante, se podrán utilizar otras formas de obtención de los terrenos conforme a esta Ley y a la legislación civil.

A los efectos indicados en el párrafo anterior, los proyectos de obras y sus modificaciones deberán comprender la definición de su localización y la determinación

concreta e individualizada de los terrenos, construcciones u otros bienes o derechos que se estime preciso ocupar o adquirir, para la construcción, defensa, seguridad o servicio de aquellas.

Artículo 55. *Efectos de la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.*

1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía será vinculante para el resto de los instrumentos de ordenación territorial, para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y para los instrumentos de ordenación urbanística. Sus normas prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de estos últimos.

2. En el Decreto de aprobación se determinarán los plazos para la adaptación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

El transcurso de los plazos sin que la adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre los planes e instrumentos afectados con independencia del carácter de éstas.

3. Las propuestas de adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser tramitadas de acuerdo con el procedimiento establecido en esta Ley para su revisión o modificación.

Artículo 56. *Efectos de la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.*

1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional serán vinculantes para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, para los instrumentos de ordenación urbanística y para las Actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio

2. En el Decreto de aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional se determinarán los plazos para la adaptación de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

El transcurso de los plazos sin que la adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones de la planificación subregional sobre los planes e instrumentos afectados con independencia del carácter de éstas.

3. Las propuestas de adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser tramitadas de acuerdo con el procedimiento establecido en esta Ley para su revisión o modificación.

4. Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que sean de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones que estuvieran vigentes de los planes citados en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 57. *Efectos de la Declaración de Interés Autonómico.*

1. La Declaración de Interés Autonómico de una actuación, sin perjuicio de su régimen específico, tiene los efectos recogidos en esta Ley para los instrumentos urbanísticos. En particular, los Proyectos de Actuación incorporarán aquellas determinaciones propias del instrumento de ordenación urbanística que, conforme a esta Ley, sean necesarias para permitir la actuación urbanizadora que se pretenda llevar a cabo.

2. En las Actuaciones de Interés Autonómico de carácter público, las funciones que esta ley atribuye a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo implicarán su ejercicio como Administración actuante a todos los efectos.

En las actuaciones de carácter privado, el Acuerdo del Consejo de Gobierno que las declare de interés autonómico, determinará la Administración actuante que debe ejercer las competencias de dirección, inspección y control de la actividad de ejecución. En estas actuaciones, las entregas de suelo que proceda realizar a la Administración en cumplimiento de los deberes de las actuaciones de transformación urbanística, corresponderá a los municipios, salvo que un norma de rango legal establezca lo contrario en favor de la Comunidad Autónoma.

3. Los proyectos y planes relativos a las actuaciones declaradas de interés autonómico contendrán las determinaciones que garanticen su integración en el instrumento de ordenación urbanística del municipio o municipios afectados.

Sección 2.ª De la vigencia de los instrumentos de ordenación territorial

Artículo 58. *Vigencia, revisión y modificación.*

1. Los Planes de Ordenación del Territorio y Proyectos de Actuación previstos en esta Ley tendrán vigencia indefinida.
2. A los efectos de esta Ley, se entiende por revisión de los instrumentos de ordenación territorial la innovación que incida en los supuestos expresamente determinados por los mismos y, en todo caso, la alteración de sus objetivos y principios generales de ordenación, motivada por la elección de un modelo territorial sustancialmente distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan decisivamente sobre la ordenación o puedan alterar la consecución de los objetivos establecidos.
3. Se entiende por modificación de los instrumentos de ordenación territorial cualquier otra alteración de sus determinaciones que no incida en los supuestos del apartado 2 anterior.

Artículo 59. *Procedimiento de revisión y de modificación.*

1. La revisión de los Planes de Ordenación del Territorio y de los Proyectos de Actuación se someterá a las mismas disposiciones establecidas para su elaboración.
2. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acordar la formulación de las modificaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía que, previa información pública, serán aprobadas por Decreto, dando cuenta al Parlamento de Andalucía.
3. Corresponde a la persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de oficio a instancia de los Ayuntamientos o a instancia de parte, la formulación y aprobación de las modificaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y Proyectos de Actuación, previa información pública y audiencia de los municipios afectados.

TÍTULO IV

La ordenación urbanística

CAPÍTULO I

La ordenación urbanística

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 60. *Niveles e instrumentos de la ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística es una función pública que comprende la planificación y organización de la ocupación y utilización del suelo, así como de la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno.
2. Las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles:

a) Ordenación urbanística general.
b) Ordenación urbanística detallada.

3. La ordenación urbanística se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación urbanística general:

1.º El Plan General de Ordenación Municipal.
2.º El Plan de Ordenación Intermunicipal.

3.º El Plan Básico de Ordenación Municipal.

b) Instrumentos de ordenación urbanística detallada:

1.º Los Planes de Ordenación Urbana.
2.º Los Planes Parciales de Ordenación.
3.º Los Planes de Reforma Interior.
4.º Los Estudios de Ordenación.
5.º Los Planes Especiales.

c) Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística:

1.º Los Estudios de Detalle.
2.º Los Catálogos.
3.º Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.
4.º Las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística.

Artículo 61. *Criterios para la ordenación urbanística.*

1. Con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, debiendo los nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31.

2. La ordenación urbanística, en relación a las dotaciones del municipio, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas, deberá:

a) Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.

b) Resolver los problemas de movilidad mejorando la red viaria, ciclista y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismos.

c) Priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.

d) Incluir los equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía o completar los existentes, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad.

e) Establecer redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, así como las energéticas, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.

f) En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de nueva urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los suelos que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

3. Los criterios y directrices que establezca el Plan General de Ordenación Municipal deberán garantizar, en todo caso, una adecuada equidistribución de cargas y beneficios entre las diferentes actuaciones de nueva urbanización que se prevean o se posibilite delimitar.

4. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos. Se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, pudiéndose modular reglamentariamente en función de las características del municipio, cuando se cuente con una alternativa equivalente que haga innecesaria la reserva o cuando dicha reserva no sea suficiente para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía.

5. En los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación. En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Asimismo, se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente. Para este supuesto, reglamentariamente, se establecerán los casos en que pueda sustituirse por mayores cesiones de suelo al Ayuntamiento.

6. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público-privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

Artículo 62. *Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1.º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.

2.º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5.

c) Cartografía, distinguiéndose:

1.º Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.

2.º Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa Urbanística, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.

Sección 2.ª Instrumentos de ordenación urbanística general

Artículo 63. *El Plan General de Ordenación Municipal.*

1. El Plan General de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, que comprende:

a) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.

b) La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

c) El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente.

d) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

e) Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 y su coherencia con la ciudad existente.

2. Además, también deberá establecer las siguientes determinaciones que complementan el modelo general de ordenación del municipio:

a) El resto de normativa de las categorías de suelo rústico así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

b) En su caso, la propuesta de delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización que se estimen convenientes o necesarias debiendo remitir su ordenación detallada al correspondiente Plan Parcial de Ordenación. A las propuestas de delimitación de estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el artículo 31.

3. Las determinaciones relativas a las categorías, la regulación de usos, condiciones de edificación, medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos y protecciones del suelo rústico del Plan General de Ordenación Municipal, así como otras expresamente recogidas en el mismo, tendrán carácter de Norma en el suelo rústico, que deberán ser

complementadas con Directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización que no estén previstas en el instrumento de ordenación, así como para la ordenación detallada de las ya delimitadas. Para el suelo urbano y para las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo, salvo que el Plan disponga otra cosa, tendrán carácter de Directriz.

4. El Plan General de Ordenación Municipal es el marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial.

Artículo 64. *El Plan de Ordenación Intermunicipal.*

1. El Plan de Ordenación Intermunicipal tiene por objeto establecer la ordenación de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística conjunta. En todo caso, se limitará a lo estrictamente indispensable para este fin, procurando la mínima incidencia sobre la ordenación establecida en los municipios correspondientes.

2. El contenido del Plan de Ordenación Intermunicipal comprenderá las determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Municipal que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico.

Artículo 65. *El Plan Básico de Ordenación Municipal.*

1. Salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga lo contrario, en los municipios que tengan una población inferior a 10.000 habitantes, siempre que no sean litorales o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, el Plan General de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana podrán ser sustituidos por un Plan Básico de Ordenación Municipal.

2. Contendrá las determinaciones de la ordenación urbanística general establecidas en los párrafos a), b) y d) del artículo 63.1 y en el párrafo b) del artículo 63.2, así como la delimitación del sistema general de espacios libres, y la ordenación urbanística detallada del suelo urbano conforme a los apartados a), b), c), d) y f) del artículo 66.1. El alcance de estas determinaciones podrán ser modulado reglamentariamente en función de características singulares del municipio.

Sección 3.ª Los instrumentos de ordenación urbanística detallada

Artículo 66. *Los Planes de Ordenación Urbana.*

1. Los Planes de Ordenación Urbana tienen por objeto establecer la ordenación detallada del suelo urbano, mediante todas o algunas de las siguientes determinaciones, que no podrán contradecir las de los Planes de Generales de Ordenación Municipal:

a) La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.

b) La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.

c) Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.

d) La normativa de edificación y urbanización, en su caso.

e) Las directrices para la intervención en la ciudad existente.

f) En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29.

g) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, estableciendo las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora, o remitiendo las mismas a un Plan Especial o Catálogo.

2. Todo el suelo urbano deberá ser ordenado, excepto los ámbitos de transformación urbanística que se remitan a un instrumento posterior. Al establecer la ordenación

urbanística detallada podrán realizarse meros ajustes en la clasificación del suelo, siempre que estos no afecten a parcelas completas.

3. En cada municipio se podrá definir un Plan de Ordenación Urbana para todo el suelo urbano o varios Planes de Ordenación Urbana que ordenen las diferentes zonas en que se pueda dividir el suelo urbano, esté aprobado o no el Plan General de Ordenación Municipal.

Artículo 67. *Los Planes Parciales de Ordenación.*

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal.

Artículo 68. *Los Planes de Reforma Interior.*

1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano.

2. Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones precisas para su objeto según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las normas y directrices establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general o por los Planes de Ordenación Urbana.

Artículo 69. *Los Estudios de Ordenación.*

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.

2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.

Artículo 70. *Los Planes Especiales.*

1. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, no pudiendo sustituir a los restantes instrumentos de ordenación urbanística en sus funciones propias, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer. Podrán formularse en ausencia de dichos instrumentos o de previsión expresa en los mismos, no pudiendo contradecir sus determinaciones.

2. Su ámbito o incidencia podrá ser municipal o supralocal, de acuerdo con su objeto y finalidad.

3. Los Planes Especiales podrán tener alguno o algunos de los siguientes objetos:

a) Establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje, así como para implementar medidas contra el cambio climático en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.

b) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, en su caso, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales, garantizando la accesibilidad universal y la eficiencia energética en los términos que se establezca reglamentariamente.

c) Establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de puertos y aeropuertos.

d) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

e) Delimitar las áreas del ejercicio del derecho de tanteo y retracto para controlar los asentamientos irregulares en suelo rústico.

f) Regenerar ámbitos urbanos consolidados y degradados en su situación física, social, económica y ambiental.

g) Establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares.

h) Delimitar, en su caso, y establecer las medidas de preservación y protección en los ámbitos tradicionales de casas-cueva cuando requieran ordenación urbanística.

i) Regular el hábitat rural diseminado.

j) Desarrollar las actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación territorial.

k) Cualquier otro que se establezca por los instrumentos de ordenación urbanística.

Sección 4.ª Los instrumentos complementarios

Artículo 71. *Los Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Artículo 72. *Los Catálogos.*

Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, justificadamente, hayan de ser objeto de protección.

Artículo 73. *Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.*

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de edificación y urbanización siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación.

2. Las ordenanzas podrán regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles, no pudiendo contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación.

3. Las ordenanzas atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal.

4. Su aprobación corresponderá a los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

Artículo 74. *Las Normas Directoras.*

Las Normas Directoras tienen por objeto contribuir a la correcta integración de la actividad urbanística a esta Ley y a las normas que la desarrollen, pudiendo contener Recomendaciones de carácter indicativo y orientativo, así como Directrices para la acción municipal en materia de urbanismo. Sus determinaciones se desarrollarán reglamentariamente.

CAPÍTULO II

Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística

Sección 1.ª Competencias

Artículo 75. *Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

a) Tramitar y aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones.

b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.

c) Redactar y aprobar las Normas Directoras.

Sección 2.ª Actos preparatorios

Artículo 76. *Colaboración Administrativa.*

1. La Administración competente para la tramitación podrá solicitar a las Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento. Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria en el plazo máximo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional a la vista de la complejidad de la información solicitada. La falta de respuesta a tal solicitud facultará a la Administración peticionaria para continuar con la elaboración del documento de Avance, de acuerdo con la información de que disponga.

2. La Administración competente para la tramitación podrá solicitar la colaboración de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el ejercicio de las funciones de impulso, coordinación y desarrollo de la política general en materia de urbanismo que tiene atribuidas. Reglamentariamente se instrumentará la forma de colaboración.

Artículo 77. *Avance y consulta pública.*

1. La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se

recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración.

Sección 3.ª Procedimiento

Artículo 78. *Procedimiento.*

1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.

2. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

3. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente. En este caso, ambos documentos se someterán a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días.

4. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75. Asimismo, en los instrumentos de ordenación urbanística general se solicitará informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales.

Los informes se limitarán, conforme a su normativa específica, a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre estos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística.

No obstante, si la Administración competente para la tramitación no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los correspondientes informes, o bien porque, habiéndose recibido, resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano sectorial competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor en los casos en que el procedimiento se tramite a iniciativa privada y este último podrá también reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento

previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

La solicitud y remisión de los informes preceptivos y las actuaciones del procedimiento ambiental se sustanciarán a través de un órgano colegiado de coordinación, cuyas competencias, organización y funcionamiento se determinarán reglamentariamente y al que corresponderá coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial que regula su emisión.

5. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites:

a) Audiencia a los municipios colindantes en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Básico de Ordenación Municipal.

b) Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

c) Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones.

Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios ni en las revisiones de los Planes de Ordenación Urbana y de los Planes Básicos de Ordenación Municipal.

d) Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

6. Será preceptiva nueva información pública, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse nuevo informe sectorial si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido.

7. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el instrumento de ordenación urbanística y el estudio ambiental estratégico, modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de propuesta final del plan.

8. Cuando, de conformidad con lo señalado en el apartado 4 de este artículo, se hubiera emitido informe preceptivo y vinculante por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le será remitido nuevamente, a través del órgano colegiado de coordinación, a efectos de que lo ratifique o, en su caso, emita nuevo informe con carácter previo a la aprobación definitiva. El informe de ratificación o, en su caso, el nuevo informe deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento. En el caso de que fuera necesario nuevo informe, transcurrido dicho plazo se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 78.

Artículo 79. *Aprobación definitiva en procedimientos iniciados de oficio.*

1. El acuerdo de aprobación podrá adoptar motivadamente algunas de las siguientes decisiones:

a) Aprobar definitivamente, de forma completa o parcial.

La aprobación definitiva parcial podrá adoptarse si con ello no se desvirtúa el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística, por afectar las deficiencias detectadas a concretas partes del instrumento de ordenación susceptibles de gestión y ejecución autónomas.

La parte no aprobada definitivamente podrá ser suspendida o denegada. La parte suspendida deberá ser subsanada en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual se entiende denegado.

b) Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar. La subsanación de las deficiencias deberá realizarse en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual se entiende denegado.

c) Denegar la aprobación definitiva.

2. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres años a contar desde la aprobación inicial. El plazo se suspenderá cuando se soliciten los informes preceptivos conforme establece la legislación del procedimiento administrativo común. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya dictado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.

Artículo 80. *Tramitación a iniciativa privada.*

Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en esta Sección, con las siguientes particularidades:

a) La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración. Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.

b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado la resolución expresa, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo.

c) Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b) y concluida la fase de aprobación inicial, podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento, se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

Artículo 81. *Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.*

1. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de tramitación y aprobación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

2. Los Catálogos podrán ser tramitados como instrumento independiente, o incluidos en los instrumentos de ordenación urbanística, formando parte de ellos.

3. La aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización corresponderá a los Ayuntamientos, previa su tramitación de conformidad a lo previsto en la legislación de régimen local, cuando se tramiten y aprueben de manera independiente a un instrumento de ordenación urbanística.

4. La formulación y aprobación de las Normas Directoras para la ordenación urbanística corresponde al titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con intervención, en su caso, de los organismos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos relacionados con las mismas.

Sección 4.ª Publicidad, publicación y entrada en vigor

Artículo 82. *Publicidad.*

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos, existirá en los municipios y en la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo un registro administrativo donde se deben depositar todos los instrumentos de ordenación urbanística. A estos efectos, los Ayuntamientos deberán remitir a la Consejería correspondiente los documentos completos de dichos instrumentos en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva. Dicho registro será accesible a través de la sede electrónica de ambas Administraciones, quienes adoptarán las medidas necesarias que garanticen a la ciudadanía la consulta de la documentación depositada y la obtención de copias. Las copias de los documentos expedidas por el registro acreditarán el contenido de los instrumentos de ordenación urbanística a todos los efectos.

El depósito de los instrumentos de ordenación urbanística será condición legal indispensable para la publicación prevista en el artículo 83.

2. Para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación urbanística completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico.

3. La Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo incorporará la información de los instrumentos de ordenación urbanística en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía.

Artículo 83. *Publicación.*

1. La publicación de los instrumentos de ordenación urbanística deberá contener, en todo caso, el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas, sean Normas, Recomendaciones o Directrices.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por decisión del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, será de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.

3. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4. Los instrumentos de ordenación urbanística aprobados y no publicados no adquieren vigencia ni producirán efecto alguno.

Artículo 84. *Efectos de la entrada en vigor.*

1. La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística se producirá a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística, salvo que el acuerdo de aprobación establezca un plazo superior.

2. La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística producirá, de conformidad con su contenido material, los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, los equipamientos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas legalmente con anterioridad, que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de ordenación de que se trate.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, conforme a su carácter, por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración Pública competente en materia de urbanismo, en los términos desarrollados reglamentariamente. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria.

No cabe el otorgamiento de las autorizaciones previstas en el párrafo anterior para adelantar la realización de obras o la implantación de usos cuando no se cuente con los presupuestos legales para ello, tales como la previa aprobación de un instrumento de ordenación urbanística o la ejecución de obras de urbanización.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las infraestructuras, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos, en todo caso, los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las infraestructuras y servicios técnicos.

f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

3. En relación con la declaración en situación de fuera de ordenación, se estará a lo siguiente:

a) A los efectos de la declaración en situación de fuera de ordenación, el instrumento de ordenación urbanística deberá distinguir entre:

1.º Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación. A estos efectos, las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de ordenación urbanística.

2.º Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

b) El instrumento de ordenación urbanística definirá, teniendo en cuenta la modulación anterior, los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.

c) En defecto de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.ª Con carácter general se podrán realizar las obras de reparación y conservación y aquellas obras que exijan la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.ª Excepcionalmente, podrán autorizarse los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretendan realizar. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Artículo 85. *Vigencia y suspensión.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida.

2. La entrada en vigor sobrevenida de los instrumentos de ordenación territorial comportará:

a) La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando estas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística.

b) La obligación del municipio o municipios afectados de proceder a la innovación de sus instrumentos de ordenación urbanística para la adaptación de sus determinaciones a las de la ordenación territorial en los términos previstos en estas. No obstante, se deberá estar a lo dispuesto en los artículos 55.3 y 56.3.

3. Cuando una entidad local incumpliera las obligaciones impuestas directamente por esta Ley de forma que tal incumplimiento afecte al ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberá requerir al Ayuntamiento su cumplimiento, concediendo al efecto el plazo que fuere necesario. Si, transcurrido dicho plazo, nunca inferior a un mes, el incumplimiento persistiera, se podrán adoptar las siguientes medidas:

1.ª El Consejo de Gobierno, previa audiencia al municipio afectado y dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, podrá suspender motivadamente, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial, cualquier instrumento de ordenación urbanística general, concretando el ámbito y los efectos de dicha suspensión, por un plazo de hasta dos años, plazo durante el cual deberá producirse su innovación.

2.ª En el plazo de un mes desde el acuerdo de suspensión, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo iniciará el procedimiento para establecer normas sustantivas transitorias que sustituyan a las suspendidas. El procedimiento se tramitará de urgencia y durante el mismo se acordará un periodo de información pública no inferior a cuarenta y cinco días.

4. Asimismo, podrán adoptarse las medidas referidas en el apartado anterior cuando, a petición razonada del municipio o municipios afectados, resulte necesario para salvaguardar la eficacia de las competencias autonómicas o garantizar el interés público y siempre que en ella se asuman expresamente las consecuencias económicas de todo orden que, en su caso, resulten de la adopción de la medida solicitada.

Artículo 86. *Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico.

2. Se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Estos instrumentos se revisarán cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean.

3. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

4. La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 87. *Textos refundidos.*

Los municipios deberán redactar y aprobar textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes que hayan sido objeto de innovaciones que se encuentren igualmente en vigor, para facilitar su aplicación y conocimiento. Los textos refundidos no podrán modificar las determinaciones urbanísticas contenidas en los instrumentos de

ordenación urbanística que se refunden. Serán aprobados por el Ayuntamiento, quedando supeditada su eficacia a la inscripción en los registros correspondientes y posterior publicación.

TÍTULO V

La ejecución urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Definiciones y criterios generales

Artículo 88. *La ejecución urbanística. Alcance y principios.*

1. La ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística, y comprende:

a) La gestión para la obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable en cada caso.
b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.
c) La determinación del carácter público o privado de estas actuaciones.
d) Las demás actuaciones contenidas en los títulos V y VI de esta Ley.

2. La ejecución de las actuaciones de trasformación urbanística, previstas en el apartado 1 del artículo 24, se desarrollará por alguno de los siguientes modos:

a) Ejecución sistemática, para las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico y para las actuaciones de reforma interior en suelo urbano cuando sea factible la delimitación de unidades de ejecución.
b) Ejecución asistemática, para las actuaciones de mejora urbana y, cuando no sea factible la delimitación de unidades de ejecución, para las actuaciones de reforma interior. En esta modalidad se podrá legitimar directamente la ejecución cuando no sea necesario instrumento de gestión.

3. La ejecución de las actuaciones urbanísticas definidas en el apartado 2 del artículo 24 se desarrollará mediante ejecución asistemática, cuando requiera una actividad de gestión, o directamente, sin necesidad de instrumento de gestión, cuando se limiten a la realización material de obras.
4. Se podrá emplear la modalidad de ejecución asistemática sobre el hábitat rural diseminado cuando sea necesaria para alcanzar los objetivos de conservación, protección y mejora establecidos en el instrumento de ordenación urbanística.

Artículo 89. *Esferas de actuación pública y privada.*

1. Corresponde a las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda actividad de ejecución urbanística, con la participación, en los términos de esta Ley, de los particulares, sean o no personas propietarias de los terrenos.
2. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística en régimen de gestión pública, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación del sector público y de régimen local.
3. En caso de gestión privada, podrán realizar los actos de ejecución los siguientes sujetos:

a) Mediante gestión directa, las personas propietarias incluidas en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución que representen más del cincuenta por ciento de la superficie, a

través de entidades urbanísticas colaboradoras, cuando así esté previsto en esta Ley. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica a partir de la aprobación de sus estatutos por esta Administración. Dicha aprobación se ajustará a las reglas particulares establecidas para las distintas entidades que se definen en la presente Ley.

b) Mediante gestión indirecta, la persona física o jurídica que, no siendo propietaria de suelo en la unidad de ejecución o siendo titular de una participación no superior al cincuenta por ciento, asuma a su riesgo y ventura la responsabilidad de la ejecución, al ser seleccionada por la Administración como agente urbanizador en pública concurrencia, según lo dispuesto en esta Ley y, supletoriamente, por lo previsto en la legislación de contratos del sector público, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.

Podrá coadyuvar con dichos sujetos, sin que en ningún caso los exima de la responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución, una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación, que podrá además, cuando se trate de gestión directa, prestar sus servicios profesionales especializados, de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes.

Dichos sujetos podrán recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio, en la forma en que se desarrolle reglamentariamente, según el caso.

4. En todo caso, y sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, las personas propietarias interesadas podrán participar en la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística, en los supuestos y conforme a lo establecido en esta Ley.

Artículo 90. *Presupuestos de la actividad de ejecución.*

1. La ejecución del instrumento de ordenación urbanística requerirá la aprobación de este y la delimitación, en su caso, del correspondiente ámbito de actuación o unidad de ejecución.

2. La ejecución de los sistemas generales establecidos por el correspondiente instrumento de ordenación territorial o urbanística podrá llevarse a cabo directamente cuando no se establezca su desarrollo mediante planes especiales ni se incluyan en unidades de ejecución. De igual modo, aun en el supuesto de concurrir dichas circunstancias, podrán ejecutarse directamente cuando se opte por su obtención anticipada.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, antes de la aprobación del instrumento de ordenación urbanística y siempre que, al menos, se hubiera aprobado la propuesta de delimitación del ámbito de transformación urbanística y establecido las bases orientativas para la ejecución, podrán adoptarse actos jurídicos dirigidos a la ejecución, incluida la constitución de entidades urbanísticas de colaboración, sin perjuicio de los dispuesto en el artículo 7.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y de los instrumentos de ejecución, en los términos establecidos reglamentariamente.

4. La ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación, en su caso, conforme a las fases de urbanización definidas, cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados. Reglamentariamente se establecerán los requisitos y garantías en los que se podrá llevar a cabo la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización y conforme a las fases de urbanización definidas.

Sección 2.ª Parcelación y reparcelación

Artículo 91. *Parcelación urbanística.*

1. Se considera parcelación urbanística:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

3. Las licencias de parcelación, segregación y división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo requerirán los informes o autorizaciones de la Administración sectorial, según la finalidad de las mismas.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.

5. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

6. Para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal.

7. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Artículo 92. *Reparcelación.*

1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.

La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria por la que se adjudiquen fincas, parcelas o solares.

2. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios, procedimiento y contenido que se establezcan reglamentariamente, incluyendo el tratamiento de los bienes de dominio público, que habrá de respetar lo previsto en la legislación reguladora de los patrimonios públicos y legislación sectorial de aplicación. En cualquier caso, será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

El trámite de información pública se practicará de forma simultánea a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 103 de la presente Ley.

3. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes:

a) Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de trasformación urbanística.

c) Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.

d) Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.

4. Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.

5. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo para la ratificación o aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo.

En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde el acuerdo por el que se somete a información pública. El vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación producirá la caducidad del procedimiento.

6. Siempre que haya sido recepcionada la correspondiente fase de urbanización, conforme a lo establecido en la presente Ley, la Administración actuante podrá aprobar la concentración de la carga urbanística a que estuvieran sujetas una o varias parcelas de dicha fase en otras parcelas resultantes del proyecto de reparcelación o bien resolver que la afección no produzca efectos respecto de las mismas, siempre que se hubieran constituido garantías al efecto, todo ello en los términos, condiciones y procedimiento que se desarrolle reglamentariamente.

7. Cuando sea preciso para la ejecución de actuaciones de transformación de suelo urbano, la reparcelación podrá motivadamente adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas bajo régimen de propiedad horizontal.

Artículo 93. *Equidistribución de cargas y beneficios en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.*

1. La distribución de cargas y beneficios dentro de cada actuación se ajustará a lo dispuesto en la legislación básica de suelo y a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

2. Podrán efectuarse, conforme a esta Ley, reservas de aprovechamiento para la obtención por la Administración de terrenos con destino a sistemas generales o locales. Igualmente, los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en

metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo de una parcela o solar que exceda del correspondiente a la persona propietaria de dicha parcela.

Si así lo previera el instrumento de ordenación aplicable, los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en las mismas a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios.

Los acuerdos de reserva, transferencia, transmisión o cesión de aprovechamiento se inscribirán en un registro municipal de aprovechamientos y en el Registro de la Propiedad.

3. Con el objeto de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, habrá de incluirse el cálculo del aprovechamiento urbanístico del subsuelo y su distribución en la reparcelación del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución correspondiente cuando el instrumento de ordenación urbanística establezca que la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada implique la asignación de aprovechamiento a este último.

Artículo 94. *Agente urbanizador.*

1. El agente urbanizador es la persona legitimada por la Administración actuante para asumir la responsabilidad frente a esta de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística en cualquiera de las actuaciones de transformación urbanística.

2. La condición de agente urbanizador puede ser asumida por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no del suelo, que quedará legitimada para la ejecución, tras su selección en pública concurrencia según lo dispuesto en esta Ley y su desarrollo reglamentario o, en su caso, por lo previsto en la legislación de contratos del sector público.

Sección 3.ª Las obras de urbanización

Artículo 95. *Gastos de urbanización.*

La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, entre los que se incluirán los gastos de gestión, en los términos recogidos en esta Ley y desarrollados reglamentariamente.

Artículo 96. *Proyecto de urbanización.*

1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en esta Ley, garantizando su distribución equilibrada entre fases.

2. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano. El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación, fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

3. Reglamentariamente se regulará el contenido y el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización, sin perjuicio de que los municipios mediante ordenanzas municipales puedan desarrollarlos.

El procedimiento de aprobación requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito. Será preceptivo el trámite de informes sectoriales cuando la legislación especial así lo determine expresamente o cuando el instrumento urbanístico hubiera expresado motivadamente esa condición. Se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones recogidas en el instrumento de ordenación.

El plazo máximo para la aprobación del proyecto de urbanización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. La falta de notificación de la resolución dentro del plazo indicado tendrá efecto estimatorio, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable.

4. La aprobación del proyecto de urbanización tendrá los efectos previstos en el apartado 2.e) del artículo 84, a los efectos de la constitución de servidumbres u otros derechos previstos en la legislación civil para materializar las previsiones relativas a las conexiones exteriores al ámbito.

5. Cuando, en los términos que se prevea reglamentariamente, el desarrollo de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en suelo urbano no requiera de la tramitación de un proyecto de urbanización, el contenido técnico de las obras de urbanización a realizar se definirá mediante proyecto de obras ordinarias o mediante el proyecto de las actuaciones edificatorias como obras complementarias.

Artículo 97. *Recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de su ejecución, conservación y entrega. La recepción, total o parcial, legitima la actividad de edificación.

2. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de recepción de las obras de urbanización y sus efectos, los supuestos en los que será admisible la recepción parcial por fases cuando se justifique su funcionalidad autónoma, según lo establecido en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, en el proyecto de urbanización o por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución, así como el régimen de garantías que se establezcan.

3. A la solicitud de recepción de las obras se acompañará la certificación expedida por la dirección facultativa de las obras que acredite su finalización y que se han ejecutado conforme al proyecto de urbanización o título administrativo habilitante. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud de la recepción de las obras de urbanización en la forma establecida, sin que esta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la ley, quedando relevada la persona solicitante de su deber de conservación. Este plazo podrá suspenderse o ampliarse conforme a la legislación básica estatal de procedimiento administrativo común.

Artículo 98. *Deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. El deber de conservación de las obras de urbanización corresponde, hasta que tenga lugar su recepción municipal, a la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

2. El deber de conservación, una vez producida la recepción municipal de las obras, corresponde al Ayuntamiento e incluye el mantenimiento del espacio público urbano y las infraestructuras y servicios técnicos correspondientes.

3. Las obras de urbanización, una vez recepcionadas, son bienes de titularidad municipal.

4. Excepcionalmente, la conservación de las obras de urbanización corresponderá a las personas propietarias de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación y por el plazo establecido en su constitución, en los mismos términos

dispuestos en los apartados anteriores, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntaria y motivadamente por tres cuartas partes de las personas propietarias.

b) Cuando los solares estén comprendidos en ámbitos de actuación o unidades de ejecución delimitadas justificadamente a este solo efecto.

c) Cuando el instrumento de ordenación urbanística lo prevea por razones de sostenibilidad económica.

5. Las entidades urbanísticas de conservación son entes de Derecho Público y personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines urbanísticos. Asimismo, tienen la consideración de entidad urbanística colaboradora y están sujetas a la tutela del Ayuntamiento, pudiendo solicitar y obtener de este la aplicación del procedimiento de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a las personas propietarias.

CAPÍTULO II

La ejecución de las actuaciones sistemáticas

Sección 1.ª Definiciones generales

Artículo 99. *Unidades de Ejecución.*

1. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad sistemática cuando se delimiten con tal fin unidades de ejecución. Las unidades de ejecución operan como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas.

2. Corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del sistema de actuación de cada unidad.

3. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

4. En las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico todos los terrenos deberán quedar incluidos dentro de unidades de ejecución, salvo los terrenos destinados a sistemas generales, cuando así se establezca en el instrumento de ordenación. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a estas a los efectos de la obtención del suelo y, cuando lo prevea el instrumento de ordenación urbanística, su ejecución material.

5. En ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos correspondientes, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación de cada unidad se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, previa información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia. Igual procedimiento se seguirá en caso de modificación o división de la delimitación de la unidad de ejecución o de cambio o sustitución del sistema de actuación.

El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.

6. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación en los términos del apartado 3 del artículo 92 y la prohibición, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación. Esta prohibición podrá ser

exceptuada respecto a las operaciones dirigidas a facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación de acuerdo con las fases de urbanización que se hayan definido conforme a esta Ley. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2.c) del artículo 84.

Artículo 100. *Sistemas de actuación.*

1. Para cada unidad de ejecución se determinará motivadamente el sistema de actuación, atendiendo a los principios recogidos en el artículo 4, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

a) Compensación.
b) Expropiación.
c) Cooperación.

2. El sistema de compensación es de gestión privada y los de cooperación y expropiación son de gestión pública.
3. La Administración actuante podrá acordar el cambio o sustitución del sistema de actuación en cualquier momento, de manera justificada. Sin perjuicio de ello, una vez establecido, la sustitución del sistema de compensación sólo podrá acordarse por incumplimiento de los plazos, según lo previsto en el apartado 2 del artículo 104, o justificarse en que las dificultades planteadas por los propietarios en la unidad de ejecución pudieran poner en peligro la ejecución de la actuación.

Sección 2.ª El sistema de compensación

Artículo 101. *Características del sistema de actuación de compensación.*

1. En el sistema de compensación, las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable.
2. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y las personas responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, en los términos previstos en el artículo 103.
3. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas. Las personas propietarias que no lo hubiesen hecho con antelación deberán decidir entre:

a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.
b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.

4. Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.
El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación.

Artículo 102. *Iniciativa para el establecimiento del sistema y sus efectos.*

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:

a) La persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, mediante el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.

b) Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, que se constituirán en Junta de Compensación, salvo en los casos previstos en el apartado 7 del artículo 103.

c) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, instando la pública concurrencia de la actuación urbanizadora.

2. El sistema de compensación quedará establecido:

a) Con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única o con la suscripción de un convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias.

b) Con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación o, en los casos previstos en el artículo 103.7.b), con la aprobación de las bases de actuación.

c) Con la suscripción de convenio urbanístico con el agente urbanizador tras su selección en pública concurrencia.

3. El plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación será de dos meses desde la presentación de la solicitud. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

4. El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán, con arreglo al artículo 92.3, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo 103. *La Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de las personas propietarias.

La Junta de Compensación tiene la consideración de entidad urbanística colaboradora y de su máximo órgano de gobierno, la Asamblea General, formará parte un representante del Ayuntamiento que, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto.

2. En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora que asuma la ejecución de las obras de urbanización.

3. Los acuerdos de la Junta de Compensación podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

4. En el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación se garantizarán los trámites de información pública y audiencia a las personas propietarias y demás personas interesadas. La aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, con el quorum cualificado que a tal efecto se regule, habilitará para su remisión al Ayuntamiento, a los meros efectos de su ratificación, que sólo podrá denegarse por razones de estricta legalidad. Transcurrido el plazo establecido en el artículo 92.5 desde la presentación del proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento, sin que se haya notificado la adopción de acuerdo alguno, se entenderá, sin más trámite, otorgada la ratificación por silencio administrativo. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

5. Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas en la legislación aplicable.

6. No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que haya cumplido todos sus compromisos de ejecución urbanística. Sin perjuicio de lo anterior, reglamentariamente se determinarán las garantías exigibles para que las fincas de aquellas personas propietarias que hayan cumplido sus deberes urbanísticos, incluso de forma

anticipada a la terminación de la totalidad de la urbanización, puedan quedar exoneradas de la afección urbanística, en los términos previstos en el artículo 92.6.

7. No será preceptiva la constitución de la Junta de Compensación en los supuestos siguientes:

a) Si hay una persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias suscriben la iniciativa mediante convenio urbanístico.

b) Si lo acuerda la Administración actuante, correspondiendo su iniciativa a las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, siempre que el proyecto de reparcelación, además de lo previsto en el artículo 92.2 de la presente Ley, cumpla los requisitos y los criterios adicionales de representación y de actuación que se establezcan reglamentariamente. La iniciativa debe formalizarse por escrito ante la Administración actuante y tiene que incorporar un proyecto de bases, que será sometido a información pública por plazo mínimo de un mes, cuyos términos se establecerán reglamentariamente; simultáneamente debe concederse audiencia a las personas propietarias mediante notificación personal. Será de aplicación el régimen del silencio establecido en el artículo 102.3. Todo ello sin perjuicio de que las personas propietarias puedan constituirse en cualquier momento en Junta de Compensación.

8. En los supuestos de gestión por agente urbanizador, no cabe la constitución de Junta de Compensación.

Artículo 104. *Sustitución del sistema de compensación por incumplimiento de los plazos.*

1. Mientras no esté establecido el sistema de compensación y siempre que no exista iniciativa para su establecimiento, la Administración actuante podrá sustituir de forma motivada, acreditado el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística por causa imputable a la propiedad, el sistema de compensación por un sistema público de actuación.

2. Establecido el sistema de compensación, el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística o en el procedimiento de establecimiento del sistema por causa imputable a los particulares que lo hayan establecido legitimará a la Administración actuante para su sustitución por modalidad de gestión indirecta o, en su caso, sustitución del agente urbanizador, o bien para su sustitución por un sistema público de actuación.

3. La sustitución del sistema de compensación en los supuestos recogidos en los apartados anteriores se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, con la tramitación del procedimiento dirigido a la declaración del incumplimiento, que incluirá información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia. El plazo máximo para resolver el procedimiento de sustitución será de seis meses. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.

Sección 3.ª El sistema de expropiación

Artículo 105. *Características del sistema de actuación por expropiación.*

1. En el sistema de actuación por expropiación, la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por la ley.

2. En el sistema de actuación por expropiación se aplicarán las determinaciones de los artículos 120, 123 y 124 sobre procedimientos expropiatorios, justiprecio y liberación de la expropiación, y el fin de la expropiación se considerará agotado y cumplido con la ejecución del correspondiente instrumento urbanístico.

3. La ejecución del sistema de expropiación se iniciará con la aprobación de la relación de personas propietarias y descripción de bienes y derechos que se consideren de necesaria expropiación, con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta o, en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador. Será necesario obtener

certificación registral acreditativa de quienes sean los propietarios y titulares de cargas sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

4. Reglamentariamente se regulará el régimen de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de un aspirante a agente urbanizador o de la propia Administración actuante.

Sección 4.ª El sistema de cooperación

Artículo 106. *Características del sistema de actuación por cooperación.*

1. En el sistema de actuación por cooperación:

a) Las personas propietarias, en virtud de la ley:

1.º Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2.º Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos.

3.º Abonan los gastos de urbanización que les correspondan, bien satisfaciendo en metálico las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, la parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que corresponda.

b) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre la gestión directa o indirecta, en la que, en su caso, concede la actividad de ejecución mediante la convocatoria del correspondiente concurso.

2. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.

3. Las personas propietarias podrán participar en la gestión del sistema de actuación por cooperación, integrándose en la asociación administrativa que, con carácter consultivo, de auxilio y control meramente informativo, pueda constituirse como entidad urbanística colaboradora.

4. El sistema de cooperación quedará establecido con el acuerdo de la iniciación del sistema.

Artículo 107. *Pago de los gastos de urbanización por las personas propietarias.*

1. La Administración actuante regulará el procedimiento al que habrán de ajustarse las personas propietarias para abonar los gastos de urbanización que les correspondan, bien en metálico, bien en especie, mediante la aportación de la parte del aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la actuación que correspondan. Reglamentariamente se establecerán las bases o criterios mínimos.

2. En caso de que las personas propietarias no opten por alguna de las modalidades de abono de los gastos de urbanización previstas en esta Ley, se entenderá que optan por su abono en especie y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

3. Los gastos de gestión del sistema de actuación por cooperación no podrán exceder del diez por ciento de los gastos de urbanización previstos en el artículo 95.

4. La Administración actuante podrá motivadamente, en la forma y con las excepciones que se determinen reglamentariamente:

a) Exigir a las personas propietarias, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de los gastos de urbanización previstos para los seis meses siguientes.

b) Convenir con las personas propietarias un aplazamiento del pago de los gastos de urbanización, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, de acuerdo, en su caso, con el agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación.

Artículo 108. *Disposición de los bienes y derechos en el sistema de actuación por cooperación.*

1. La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante para el desarrollo de los siguientes actos de disposición:

a) La ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en la unidad de ejecución, con el correlativo derecho de disposición de estos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta del agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación y a su favor.

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración actuante, en los términos previstos en la legislación general y de conformidad con lo que establezca el proyecto de reparcelación.

c) La enajenación, o autorización al agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación para la enajenación, de suelo edificable reservado para sufragar los gastos de urbanización de la actuación hasta su liquidación definitiva.

2. Reglamentariamente se regulará el procedimiento y los requisitos para que la Administración actuante, el agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación puedan convenir el pago en especie de las obras de urbanización a favor de la empresa constructora.

CAPÍTULO III

La ejecución de las actuaciones asistemáticas

Artículo 109. *Ámbito de las actuaciones asistemáticas.*

1. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad asistemática cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución pero se requiera actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones. Dicha modalidad operará tanto en actuaciones de transformación urbanística como en actuaciones urbanísticas.

2. En defecto de su previsión en los instrumentos de ordenación urbanística, el ámbito de actuación de las actuaciones asistemáticas se podrá definir mediante el procedimiento establecido para la delimitación de las unidades de ejecución.

Cuando la ejecución requiera la realización de obras de urbanización a costear por los particulares, según lo previsto en la presente Ley o en el instrumento de ordenación urbanística, el ámbito de actuación se sujetará al pago de cuotas de urbanización para la asunción por las personas propietarias del coste de las infraestructuras y los servicios previstos.

En los restantes supuestos, dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales, de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

3. Cuando se establezca para la ejecución de actuaciones de transformación urbanística, el ámbito de la actuación asistemática coincidirá con la parcela o parcelas definidas en el instrumento de ordenación urbanística que establezca la nueva ordenación y, en su caso, con los suelos de sistemas locales y generales y los que soporten la urbanización sometida a mejora.

4. Cuando se establezca la modalidad asistemática para la ejecución de actuaciones urbanísticas que tengan como objeto mejorar o completar la urbanización o la obtención directa de sistemas generales o locales, el ámbito de la actuación asistemática se limitará a los suelos que soporten la urbanización sometida a mejora y las parcelas beneficiadas de la misma o a los suelos que hayan de destinarse a tales sistemas, respectivamente.

Artículo 110. *Actuaciones para mejorar o completar la urbanización.*

Cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea en suelo urbano actuaciones para mejorar o completar la urbanización que no deban someterse a actuaciones de

transformación urbanística, la ejecución del planeamiento en régimen de gestión pública se realizará según lo previsto en el artículo 109.2, con la posibilidad de sujetar el ámbito de actuación al pago de cuotas de urbanización. Cuando dicha ejecución se realice en régimen de gestión privada, podrá realizarse mediante la modalidad asistemática según lo previsto en los artículos 111, 112 y 113.

Artículo 111. *Entidad de Urbanización.*

1. En el supuesto de que la actividad de ejecución de las actuaciones previstas en los artículos 29 y 110 se lleve a cabo en régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de personas propietarias, se podrá constituir una Entidad de Urbanización, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas.

2. Las Entidades de Urbanización se regirán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por la Administración actuante, a propuesta de la mayoría de las cuotas de participación en la entidad, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la solicitud, que se suspenderá en el caso de concurrir alguno de los supuestos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

3. En el seno de la Entidad de Urbanización se elaborará, tramitará y aprobará, por la mayoría de las cuotas representadas, un proyecto de distribución de cargas de urbanización.

4. Con la Entidad de Urbanización podrá colaborar una empresa urbanizadora, que asuma la financiación de la actuación y la ejecución de las obras de urbanización.

5. Los acuerdos de la Entidad de Urbanización podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

Artículo 112. *Proyecto de distribución de cargas de urbanización.*

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización tiene por objeto distribuir equitativamente los gastos de urbanización entre las personas propietarias o titulares de derechos reales de las parcelas beneficiadas por dichas obras y podrá incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras.

2. Reglamentariamente, se regulará el procedimiento, contenido y efectos del citado instrumento. Se requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados. En su caso, el procedimiento podrá integrarse en el de aprobación del proyecto de urbanización. El plazo máximo para la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla aprobada por silencio administrativo.

Artículo 113. *Liquidación de la actuación.*

El procedimiento y los requisitos para la liquidación de la actuación urbanizadora, una vez se haya completado su ejecución, garantizará en todo caso el derecho de las personas propietarias afectadas a ser oídos previamente y a formular las reclamaciones que a su derecho convengan.

Artículo 114. *Actuaciones directas para obtención de sistemas generales y locales.*

Cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea en suelo urbano actuaciones públicas para la obtención de sistemas generales y locales no sometidos a actuaciones de transformación, la ejecución se llevará a cabo mediante modalidad asistemática, en los términos previstos en el artículo 115.1.b).

CAPÍTULO IV

La obtención y ejecución de sistemas generales y locales

Artículo 115. *Formas de obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales y su ejecución material.*

1. El suelo destinado a sistemas generales y locales se obtiene:

a) Cuando estén incluidos o adscritos a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa, cuando exista necesidad urgente de anticipar su adquisición.

b) En los restantes supuestos, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento de ordenación urbanística, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

2. Reglamentariamente se determinará el régimen de obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales cuando la imposibilidad física de materializar la cesión de suelo conlleve otras formas de cumplimiento de dicho deber previstas en el artículo 28.b), incluida la sustitución, de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en metálico.

3. Las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales y locales se realizarán conforme a las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística, conjuntamente con las restantes obras de urbanización, mediante el desarrollo de la modalidad sistemática o asistemática que prevea dicho instrumento, pudiendo ponerse a disposición los terrenos anticipadamente cuando exista acuerdo con los propietarios.

Reglamentariamente se establecerán los mecanismos de participación de cada ámbito de actuación o unidad de ejecución en la ejecución material de los sistemas generales y locales comunes que requieran una íntegra ejecución, ya sea previa, simultánea o posterior al desarrollo de los mismos, así como los de ejecución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de su repercusión a aquellos.

4. Cuando no sea precisa la obtención del suelo y su ejecución material no esté incluida o adscrita a actuaciones de transformación urbanística ni se prevea su ejecución mediante modalidad asistemática, los sistemas generales y locales se ejecutarán como obras ordinarias, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá imponer a los beneficiarios de las mismas, identificados en el ámbito delimitado a tal efecto, las correspondientes contribuciones especiales, en los términos previstos en el apartado 2 del artículo 109.

Artículo 116. *Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales y locales.*

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales y locales no incluidos ni adscritos a un ámbito de actuación o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de ordenación urbanística que legitime la actividad de ejecución.

Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el párrafo anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley si, efectuado requerimiento a tal fin por la persona propietaria afectada o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

Incoado el procedimiento, la persona propietaria interesada podrá formular hoja de aprecio. Transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, se dirigirá a la Comisión Provincial de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración deberá referirse al momento de formulación de la hoja de aprecio, desde cuya fecha se determinará el devengo de intereses.

2. En el supuesto de sistemas generales y locales, incluidos o adscritos a ámbitos de actuación o unidades de ejecución, la Administración expropiante que anticipe su adquisición por necesidad urgente se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie expropiada.

3. La ocupación y expropiación se harán constar en el Registro de la Propiedad con arreglo a la legislación de expropiación forzosa y a la legislación hipotecaria.

Artículo 117. *Obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales mediante ocupación directa. Indemnización por ocupación temporal.*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales y locales podrán obtenerse mediante su ocupación directa, a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.
2. La ocupación directa requerirá el acuerdo con la persona propietaria afectada y la determinación del aprovechamiento urbanístico que le corresponda, así como de la unidad de ejecución en la que aquel deba hacerse efectivo, siendo preceptiva su notificación personal a los propietarios con un mes de antelación.
3. No obstante lo anterior, cuando los terrenos destinados a sistemas generales y locales estén incluidos en una actuación sistemática sobre suelo urbano no será preciso el consentimiento de la persona propietaria, siempre que el aprovechamiento urbanístico que le corresponda se localice en la misma unidad de ejecución.
4. Las personas propietarias cuyos terrenos sean objeto de ocupación directa tendrán derecho, en los términos de la legislación en materia de expropiación forzosa, a la indemnización que proceda por el tiempo que medie entre el levantamiento del acta de ocupación y la aprobación del instrumento de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que deban hacer efectivos sus derechos.
5. El tiempo de la ocupación temporal no podrá exceder de cuatro años ni, en el caso previsto en el apartado 3, exceder del plazo establecido para la finalización de la urbanización por los instrumentos de ordenación. Transcurrido este plazo, será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo y siguientes del artículo 116.1, sustituyendo la Administración actuante a la persona propietaria expropiada en los derechos y deberes que le correspondan en la correspondiente unidad de ejecución.
6. La ocupación y expropiación se harán constar en el Registro de la Propiedad en los términos de la legislación de expropiación forzosa y de la legislación hipotecaria.

CAPÍTULO V

Las áreas de gestión integrada

Artículo 118. *La ejecución en áreas de gestión integrada.*

1. Las áreas de gestión integrada son ámbitos en los que las características, objetivos o complejidad de las actuaciones a llevar a cabo precisan la colaboración, coordinación y cooperación de diversas Administraciones Públicas con incidencia en los objetivos perseguidos. Podrán delimitarse por el Plan de Ordenación Urbana o bien por el Ayuntamiento, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
2. Cuando el objetivo del área de gestión integrada sea el de regenerar ámbitos urbanos degradados en su situación física, social, ambiental o económica, será necesaria la redacción de un Plan Especial de Regeneración Urbana Integral.
3. El establecimiento de un área de gestión integrada comportará la coordinación e integración de las acciones de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos, así como, en su caso, las restantes Administraciones Públicas con incidencia en los objetivos perseguidos con dichas áreas.
4. Reglamentariamente se concretarán los supuestos en los que proceda el establecimiento de las áreas de gestión integrada, así como sus efectos, formas de actuación y la posibilidad de su organización consorcial.

CAPÍTULO VI

La expropiación forzosa por razón de urbanismo

Artículo 119. *Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo.*

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo podrá operar en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
b) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a sistemas generales y locales y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar los sistemas generales y locales previstos en el instrumento urbanístico o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.
c) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación.
d) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave o muy grave.
e) Por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:

1.º Inobservancia de los plazos fijados para el inicio de la tramitación o aprobación del instrumento de ordenación urbanística o para la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.
2.º Transcurso del plazo previsto en el instrumento urbanístico para el inicio o la terminación de las viviendas protegidas que hayan sido reservadas en el correspondiente ámbito.
3.º Inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

f) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación y se prevea expresamente en el instrumento urbanístico su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.
g) La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.
h) La obtención de terrenos destinados en el instrumento territorial o urbanístico a la construcción de viviendas protegidas, así como a usos de utilidad pública o de interés social.
i) La obtención de terrenos previstos en declaraciones de interés autonómico.
j) La obtención de los terrenos precisos para conectar las obras de urbanización con las infraestructuras y servicios técnicos, cuando sean necesarios.
k) La obtención de los terrenos necesarios para mejorar las condiciones de accesibilidad universal en las dotaciones públicas y en los espacios urbanos de uso colectivo.
l) Otros previstos por la legislación general aplicable.

2. La delimitación de la unidad de ejecución, o de los ámbitos correspondientes en los supuestos previstos en los párrafos b), d) y e) del apartado 1, así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1, determinarán la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.
3. La aplicación de alguno de los supuestos del apartado 1 de este artículo determinará la declaración de la utilidad pública en los términos previstos en la legislación básica estatal.

Artículo 120. *Procedimientos a seguir para la expropiación forzosa por razón de urbanismo.*

En todas las expropiaciones derivadas de esta Ley, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, la Administración actuante podrá optar por aplicar el

procedimiento de tasación conjunta o la expropiación de forma individualizada, ordinaria o urgente, conforme a los procedimientos establecidos en la legislación en materia de expropiación forzosa con las particularidades establecidas en los artículos 121 a 126.

Artículo 121. *Aprobación y efectos de la tasación conjunta.*

1. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta, que deberá notificarse en el plazo máximo de seis meses desde la incoación, implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

2. Tras el pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación por tasación conjunta, la Administración podrá proceder a la inmediata ocupación del bien, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio.

Artículo 122. *Relación de personas propietarias y descripción de bienes y derechos.*

1. En las expropiaciones por razón de urbanismo, cuando no se contenga ni resulte del instrumento urbanístico aplicable, deberá aprobarse por la Administración actuante una relación de personas propietarias y una descripción de los bienes y derechos, redactadas conforme a la legislación en materia de expropiación forzosa y en base a los datos de fincas y titularidades resultantes de certificación del Registro de la Propiedad.

2. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente, con expresa indicación de su forma de obtención y se aplicará la regulación prevista en lo dispuesto en la legislación estatal.

Artículo 123. *Justiprecio y pago en especie, órgano competente para su fijación y bonificación por avenencia.*

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general que resulte de aplicación.

2. El pago del justiprecio podrá realizarse, de acuerdo con la persona expropiada, en especie. En particular, podrá acordarse la entrega o permuta de otras fincas, parcelas o solares, o adjudicación de determinado aprovechamiento no necesariamente localizados en el ámbito de actuación o la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación la bonificación por avenencia prevista en el apartado 5.

3. No obstante lo establecido en el apartado 2, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones en suelo urbano, no será preciso el consentimiento de la persona expropiada para abonar el justiprecio en especie siempre que el bien que se entregue como justiprecio se localice dentro del propio ámbito de actuación o unidad de ejecución y se abone dentro del plazo establecido para la terminación de las obras correspondientes.

La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecido como justiprecio no impedirá el pago en especie, si bien la persona expropiada podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije, con carácter definitivo, el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicha comisión se abonará siempre en metálico.

4. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo, por decisión de la Comisión Provincial de Valoraciones. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado 1.

5. En todo caso, la aceptación por la persona expropiada del precio ofrecido por la Administración actuante o su beneficiario en el plazo concedido al efecto determinará el reconocimiento y pago de este, incrementado en un diez por ciento en concepto de bonificación por avenencia.

Artículo 124. *Liberación de la expropiación.*

A solicitud de la persona interesada y con la conformidad, en su caso, de la persona concesionaria de la actividad de ejecución, la Administración actuante podrá, de forma motivada, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición a la persona propietaria de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del instrumento urbanístico, siempre que este aporte garantías suficientes para asegurar el cumplimiento de los deberes que le correspondan.

Artículo 125. *La reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo.*

Para la determinación de los supuestos en los que proceda la reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo se estará a lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 126. *Los beneficiarios de la expropiación forzosa por razón de urbanismo.*

1. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación por razón de urbanismo las personas físicas o jurídicas que tengan expresamente reconocida esta condición en la presente Ley por su participación, como sujetos legitimados por la Administración, en la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.
2. En particular, se reconoce la condición de beneficiarios de la expropiación por razón de urbanismo, para el cumplimiento de sus fines, a las Juntas de Compensación, a las Entidades de Urbanización y al agente urbanizador, en concordancia con lo previsto en la legislación estatal de expropiación forzosa.

CAPÍTULO VII

Instrumentos de intervención del mercado de suelo

Sección 1.ª Los patrimonios públicos de suelo

Artículo 127. *Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.*

1. La Comunidad Autónoma de Andalucía y los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir y ejercer la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo y los Patrimonios Municipales de Suelo, respectivamente, con las siguientes finalidades:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
b) Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.
c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, con la finalidad de incidir eficazmente en la formación de los precios.
d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas.

2. El patrimonio público de suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio de la Administración titular.
3. Los bienes y recursos que deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este capítulo, con independencia de que la Administración titular no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.
4. A los efectos de su constancia registral, la Administración titular de patrimonios públicos de suelo deberá comunicar al Registro de la Propiedad los bienes o derechos inscribibles cuya titularidad le corresponda y que tengan la cualidad de formar parte de dichos patrimonios públicos.
5. En el ámbito de la Comunidad Autónoma, el ejercicio de las facultades y gestión inherentes al Patrimonio Autonómico de Suelo corresponderá a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a la que quedará adscrito.

Artículo 128. *Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta Ley.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de las sanciones urbanísticas, una vez descontado el importe destinado a garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística.

e) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico, así como cualesquiera otros expresamente previstos en esta Ley.

f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

g) Los ingresos procedentes de la concesión o autorización sobre los bienes dotacionales, arrendamiento o intereses bancarios y los bienes permutados incluidos dentro del patrimonio público de suelo o el producto de su enajenación.

Artículo 129. *Destino y disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística:

a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas protegidas. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas, siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

b) A usos declarados de interés social, en base a los fines establecidos en el artículo 3, bien por disposición normativa o por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.

c) A cualesquiera de los usos admitidos por los instrumentos de ordenación, cuando así sea conveniente para la ejecución de este, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular, por su interés social, en base a los fines establecidos en el artículo 3.

Para la gestión y desarrollo de los patrimonios públicos de suelo se podrán adoptar mecanismos de cooperación y colaboración interadministrativos, así como fórmulas jurídicas de colaboración público-privada, de acuerdo con la legislación de contratos con el sector público, del régimen jurídico del sector público y del régimen local.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) La adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas y a la construcción de estas.

b) Soluciones habitacionales urgentes para paliar los efectos de situaciones de emergencia, así como a otros usos de interés social, conforme a lo dispuesto en el apartado 4, en base a los fines establecidos en el artículo 3.

c) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, desarrollo de instalaciones de energía renovable o a la conservación de las edificaciones y mejora de su eficiencia energética y accesibilidad.

e) La ejecución de sistemas generales y locales, equipamientos, dotaciones y la realización de actuaciones públicas dirigidas a la mejora y puesta en valor de los espacios naturales y los bienes inmuebles del patrimonio histórico.

f) Creación y promoción de suelo para el ejercicio de actividades empresariales que generen empleo, vinculadas a operaciones de regeneración y renovación urbana, cuando se articulen medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

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

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas protegidas y a los usos previstos en el apartado 1.b). Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al que corresponda, por aplicación de los criterios establecidos en la legislación general del Estado sobre suelo, al aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno.

No obstante, podrán permutarse por viviendas privadas, para su venta o alquiler social, como vivienda protegida. Esta permuta deberá realizarse tras la selección de las viviendas que se van a permutar mediante procedimiento de concurrencia competitiva, de acuerdo con la legislación de patrimonio.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico o mediante cualquier otra contraprestación urbanística cuando se destinen a viviendas protegidas y a los usos previstos en el apartado 1.b), directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones Públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas protegidas, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa cuando la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c) hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que estos se hayan regido.

4. Los Ayuntamientos podrán decidir, en función de sus necesidades, bien en el instrumento de ordenación urbanística, en sus presupuestos, planes de vivienda o planes específicos, o posteriormente, si las circunstancias lo justifican, el orden de prioridades en cuanto a la disposición del Patrimonio Municipal del Suelo.

5. En los términos y condiciones establecidos por la legislación básica del Estado en materia de suelo, el patrimonio municipal de suelo podrá destinarse a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento.

Artículo 130. *Reservas de terrenos.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

2. El objeto de estas reservas será, de acuerdo con la clasificación de los suelos, el siguiente:

a) En suelo urbano, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficiente, con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas protegidas, así como los sistemas generales o locales que correspondieren, y a la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 129, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas protegidas, así como a atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana en zonas o áreas de vulnerabilidad social.

b) En suelo rústico, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas protegidas, o para otros usos de interés social, así como industriales, energéticos, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo rústico o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial o de contención de formación de nuevos asentamientos. Así mismo, se establece la posibilidad de realizar reservas para la realización de infraestructuras de generación de electricidad con energías renovables o almacenamiento de gestión colectiva.

3. En ausencia de los planes a que se refiere el apartado 1 o de previsión en ellos podrá procederse a la reserva de terrenos con destino a los patrimonios públicos mediante el procedimiento para la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística.

4. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta:

a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos, debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por la Administración competente, previa información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente. En suelo urbano, o en suelo rústico sujetos a actuación de transformación urbanística, implicará, además, en su caso, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la ejecución de la unidad de ejecución por expropiación.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas de terrenos a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración que proceda.

5. Mediante convenio de colaboración, los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma, así como los organismos públicos y entidades de Derecho Público vinculados o dependientes de unos y otra, podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas Administraciones.

Sección 2.ª Derechos de superficie y de tanteo y retracto

Artículo 131. *Derecho de superficie.*

1. Las Administraciones Públicas y demás entidades públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente, con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

3. El procedimiento de constitución del derecho de superficie sobre suelos pertenecientes a los patrimonios públicos de suelo se regirá por lo dispuesto en la legislación para la disposición del patrimonio público de suelo en los diversos supuestos. En caso de constituirse tal derecho sobre el resto de bienes propiedad de las Administraciones Públicas y demás entidades públicas, su constitución y ejercicio de este derecho se regirá por la normativa que le resulte de aplicación.

Artículo 132. *Derechos de tanteo y retracto. Delimitación de áreas.*

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de ordenación territorial o urbanística, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía podrán delimitar, en cualquier clase de suelo, áreas en las que las transmisiones onerosas de

terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son solo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto, como fraccionadamente, en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo rústico, con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación o formación de nuevos núcleos de población.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas protegidas que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto las segundas y ulteriores transmisiones onerosas y de cualquier otro derecho real de uso y disfrute que recaiga sobre las mismas que se regirán por la normativa reguladora de viviendas protegidas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años a contar desde el acuerdo de aprobación, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

A efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas deberán notificar a la Administración actuante la decisión de enajenarlos, con el contenido e información a desarrollar reglamentariamente, con una antelación mínima de sesenta días. Los efectos de esta notificación caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión. La transmisión realizada transcurrido ese plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

El derecho de retracto podrá ejercitarse cuando no se hubiese hecho la notificación para ejercer el derecho de tanteo, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos, la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma. El derecho de retracto deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

7. El acuerdo de aprobación de áreas de tanteo y retracto, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial cuando no coincida con términos municipales completos, será remitido al Registro de la Propiedad para su incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones si no se hubiera acreditado la práctica de las notificaciones contempladas en los apartados anteriores en los términos establecidos en la legislación hipotecaria.

TÍTULO VI

La actividad de edificación

CAPÍTULO I

La ejecución de las obras de edificación

Artículo 133. *Actuaciones edificatorias.*

Se consideran actuaciones edificatorias:

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
b) Las de rehabilitación edificatoria.
c) La realización de las obras y trabajos de conservación, mantenimiento en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, o intervención en los mismos que suponga su mejora, reforma o ampliación.

Artículo 134. *Actuaciones edificatorias en suelo urbano.*

1. En los términos previstos en el artículo 88, la ejecución urbanística en suelo urbano comprende la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto, así como las correspondientes al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, en los términos del capítulo III de este título.
2. La edificación de unidades aptas al efecto requiere como presupuesto:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.
b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la presente Ley.

3. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de ordenación urbanística u ordenanza municipal de edificación.
4. El derecho y el deber de edificar en parcelas y solares corresponde a quien ostente su propiedad o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero.

Artículo 135. *Actuaciones edificatorias en suelo rústico.*

1. La ejecución urbanística en ámbitos de suelo rústico incluidos en actuaciones de transformación urbanística comprenderá las obras de edificación en los términos previstos en el artículo 134.
2. Las obras de edificación en suelo rústico no incluido en actuaciones de transformación urbanística se ajustarán a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables y se ejecutarán en desarrollo de las actuaciones ordinarias y extraordinarias reguladas en esta Ley.
3. Las actuaciones edificatorias en suelo rústico comprenden asimismo las obras correspondientes al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, en los términos del capítulo III de este título, con las limitaciones derivadas del régimen legal en que se encuentren las edificaciones.

Artículo 136. *Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.*

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta, previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de 15 días, la declaración de incumplimiento del deber de edificación y la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. En caso de inicio de las obras antes de dictarse Resolución declarando el incumplimiento, el procedimiento quedará suspendido por el tiempo acordado para su ejecución. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación de la Resolución para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.
2. La inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras o, en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia o presentación de la declaración responsable. El plazo quedará suspendido con la solicitud de la licencia y se reanudará con la resolución sobre dicha solicitud. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo sin que se hubieran iniciado las obras, la parcela o el solar correspondiente, quedará en situación de ejecución por sustitución.

En idéntica situación quedarán aquellas que, una vez otorgada licencia de obras o presentada declaración responsable, no hubieran finalizado las obras dentro de los plazos previstos a tales efectos.

3. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria, para convocar y resolver, mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, de oficio o a solicitud de cualquier persona, un concurso para la venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora. En caso de solicitud de persona interesada, el concurso deberá convocarse en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud, salvo que en ese plazo la Administración actuante acordara el inicio de procedimiento por expropiación o ejecución subsidiaria.

En cualquiera de las modalidades de ejecución mediante sustitución podrá aplicarse, de forma voluntaria o forzosa, la reparcelación en régimen de propiedad horizontal entre las personas propietarias y el municipio o, en su caso, entre la adjudicataria de la ejecución.

Acordado el inicio del procedimiento de sustitución, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto, con indicación expresa del régimen concreto aplicable para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del concurso para la venta forzosa será de seis meses desde el acuerdo de inicio del procedimiento de sustitución por incumplimiento del deber de edificación. Reglamentariamente se regulará el procedimiento previsto en el presente artículo y los efectos de este.

CAPÍTULO II

Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación

Artículo 137. *Actos sujetos a licencia urbanística municipal.*

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.

Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable.

2. No requieren previa licencia:

a) Los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, según el artículo 138.

b) Las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, ni los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

c) Las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, contenidas en proyectos de reparcelación.

d) La constitución y modificación de complejos inmobiliarios en los supuestos exceptuados en la legislación estatal.

e) Los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados. Tampoco requerirán licencia los actos de urbanización complementarios a las actuaciones edificatorias contenidos en los proyectos que las definan.

f) Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente, ni conlleven la realización de construcciones, edificaciones e instalaciones.

g) Los actos promovidos por Administraciones Públicas en los supuestos exceptuados en el artículo 139.

h) Aquellos exceptuados por la legislación sectorial aplicable.

3. Sin perjuicio de las causas de nulidad previstas en la legislación vigente, serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución, declaraciones de fuera de ordenación

o asimiladas, u otras autorizaciones o aprobaciones municipales que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística, cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 153.2.

4. Las empresas comercializadoras o instaladoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial, cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, exigirán para su instalación, venta, alquiler o cesión de su uso la acreditación de la previa obtención de licencia o de la presentación en el Ayuntamiento de la declaración responsable, debiendo conservar copia de dichos documentos durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.

Artículo 138. *Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.*

1. Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, las siguientes actuaciones:

a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente. Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos, en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

b) Las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

c) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo rústico y que tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumento de la superficie construida.

d) La ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

e) La ocupación y utilización en edificaciones existentes que sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no hayan sido objeto de obras.

f) Los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación.

2. Reglamentariamente se desarrollará la posibilidad de que las declaraciones responsables de ocupación y utilización recogidas en el apartado 1 se limiten a partes de las edificaciones ejecutadas, estableciendo los requisitos y garantías para su presentación.

3. La declaración responsable irá unida al proyecto técnico o memoria descriptiva y gráfica de edificación exigible y obligatoria en función del tipo de edificación, instalación, uso y actividad cuando permita la ejecución de obras, al certificado final de obras cuando habilite la ocupación o utilización de nuevas obras o al certificado descriptivo y grafico cuando habilite la ocupación o utilización de edificaciones existentes.

4. Cuando las actuaciones sometidas a declaración responsable requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, la presentación de la declaración responsable requiere la previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido.

5. La declaración responsable faculta para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

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

a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que adquirente y transmitente quedarán sujetos, con carácter solidario, a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

b) El inicio de las obras.

c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

7. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación urbanística de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

Artículo 139. *Actos promovidos por Administraciones Públicas.*

1. Los actos a que se refieren los artículos 137 y 138, que sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de esta, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, según proceda.

2. Cuando dichos actos sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, declaración responsable o comunicación, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

3. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado 1 los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

a) Las obras de implantación de infraestructuras y servicios técnicos, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística y las obras públicas ordinarias.

b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales, cuyo ámbito comprenda más de un término municipal.

En ambos supuestos, los proyectos correspondientes deberán ser remitidos a los Ayuntamientos de los municipios interesados para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones Públicas a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto.

Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo a los municipios interesados.

Cuando las actuaciones anteriores afecten de manera sobrevenida a la ordenación pormenorizada o a las condiciones de ejecución de actuaciones definidas en los instrumentos de ordenación, la celebración del convenio interadministrativo referido en el artículo 8.3 tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y ejecución afectados. En cualquier caso, debe cumplirse el trámite de consulta a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y emitirse el informe preceptivo municipal, incluso en los procedimientos de excepcional o urgente interés público.

4. Se exceptúan, igualmente, de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración Pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público.

La Administración promotora del proyecto técnico deberá acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes, comunique a aquella la conformidad o disconformidad del proyecto con el instrumento urbanístico de aplicación. Transcurridos dichos plazos sin pronunciamiento, continuará el procedimiento.

Cuando los actos sean promovidos por la Administración del Estado, será de aplicación la regulación establecida en la legislación estatal en materia de suelo y rehabilitación urbana.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de esta, en caso de que el municipio correspondiente comunique su disconformidad, se deberán remitir las actuaciones a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno, que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de ordenación urbanística.

Cuando en los actos del párrafo anterior concurran los requisitos para su declaración de emergencia, según lo previsto en la legislación aplicable en la materia, dicha declaración comportará la reducción del plazo de un mes a cinco días naturales, tras la notificación al Ayuntamiento, para que este notifique, a su vez, la conformidad o disconformidad del proyecto de que se trate con la ordenación urbanística en vigor. En el caso de que el Ayuntamiento no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido.

5. De igual modo, tampoco se someterá a licencia ni a actos de control preventivo municipal la construcción y puesta en funcionamiento de las obras relativas a actuaciones de carácter público declaradas de Interés Autonómico, en los términos del artículo 50.

Artículo 140. *Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.*

1. Las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la normativa de aplicación en materia de régimen local.

2. La Administración estará obligada a dictar resolución expresa en el procedimiento de otorgamiento de licencias, que será notificada en el plazo máximo de tres meses desde que se presente la documentación completa en el registro electrónico municipal. El transcurso del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima a los interesados para entenderla estimada, salvo los supuestos previstos en la legislación estatal. No obstante, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa territorial o urbanística.

3. Sin perjuicio de la regulación que, en el marco de sus competencias, puedan establecer los municipios mediante las correspondientes ordenanzas, en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas necesariamente deberá constar informe técnico y jurídico de los servicios municipales, o en su caso de la Diputación Provincial, sobre la adecuación del acto pretendido a la normativa territorial y urbanística de aplicación, debiendo el titular de la Secretaría del Ayuntamiento advertir de la omisión de alguno de ellos en los términos previstos en la normativa de régimen local. Igualmente, deberán constar las autorizaciones o informes que la legislación sectorial o la presente Ley exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia y, en su caso, la autorización o concesión de ocupación o utilización del dominio público.

Asimismo, en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida.

4. Reglamentariamente se desarrollará la posibilidad de otorgar licencias de obras por fases, así como de ocupación o utilización parciales, estableciendo los requisitos y garantías para su otorgamiento.

Artículo 141. *Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.*

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza,

tengan una vigencia indefinida. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas.

Estos plazos se computarán a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia y se suspenderán cuando el interesado no pueda cumplir con ellos por causa imputable a la Administración.

2. Los plazos para iniciar y terminar las obras podrán prorrogarse justificadamente, antes de su vencimiento y por un periodo no superior al inicialmente acordado, mediante la presentación de una comunicación previa. La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia.

3. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido instada, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de ejecución por sustitución, en los términos del artículo 136, o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

4. La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de la misma por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. El día inicial del cómputo será la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga. Transcurridos los plazos señalados, el órgano competente para comprobar las actuaciones objeto de declaración responsable declarará la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda. El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido si esta no puede ejecutarse por causa de la Administración.

Artículo 142. *Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras u orden de ejecución o autorización que integre el control preventivo municipal o de la presentación en el municipio de la declaración responsable o comunicación cuando esta proceda, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en el título habilitante para la terminación de las obras. Transcurrido este plazo, no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite haber presentado ante la Administración competente la comunicación de la prórroga del plazo de inicio o terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

2. Las empresas citadas en el apartado 1 exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización, declaración responsable o comunicación, en los casos en que conforme a esta Ley o a la normativa sectorial proceda, acompañada de la documentación indisociable de la ocupación o utilización antes señalada. Igual efecto surtirá la resolución administrativa relativa a la declaración de situación legal de fuera de ordenación o de la situación de asimilado a la de fuera de ordenación o la certificación administrativa del régimen aplicable a edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

3. Las compañías suministradoras permitirán la contratación de los suministros durante la ejecución de las obras de urbanización en las agrupaciones de edificaciones irregulares incluidas como actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, para aquellas edificaciones que acrediten la autorización para su uso provisional hasta la recepción total o parcial de las restantes obras de urbanización.

Artículo 143. *Información y publicidad en obras.*

1. Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título habilitante de la actuación, con indicación de la identificación de la persona promotora y los agentes intervinientes en el proceso edificador, en su caso, así como el carácter y plazo temporal de ejecución de la actuación. Reglamentariamente se determinará el medio, las características y el alcance de la información necesaria que se ha de contener en las respectivas obras, en orden a garantizar el efectivo y preciso reconocimiento por la ciudadanía en general y las Administraciones Públicas competentes de que dichas obras cuentan con la preceptiva aprobación, autorización, licencia o declaración responsable, así como el ejercicio de sus derechos por las personas consumidoras y usuarias.

2. La publicidad que se haga de las obras y, en general, de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, incluidas las nuevas tecnologías, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las condiciones urbanísticas de las citadas obras, actos o usos del suelo.

CAPÍTULO III

La conservación y rehabilitación de las edificaciones

Artículo 144. *Deber de conservación y rehabilitación.*

1. Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. El deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Para el caso de construcciones y edificaciones, este deber alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, estando condicionado, asimismo, por el alcance de las obras autorizables en virtud del concreto régimen jurídico en que se encuentren.

2. Los Ayuntamientos deberán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones recogidas en el apartado 1. El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, así como para la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras habilitará a la Administración actuante para la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Cuando las obras necesarias alcancen a diversos propietarios, la Administración podrá delimitar un ámbito, mediante el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución, para su ejecución por la modalidad prevista en el artículo 110.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor del coste de reposición de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le

sea propio. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

4. El contenido normal del deber de conservación podrá ser elevado hasta el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas. Los Ayuntamientos podrán establecer ayudas públicas en las condiciones que estimen oportunas, entre las que podrán incluir la explotación conjunta del inmueble, así como bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 145. *Inspección técnica de construcciones y edificaciones.*

El municipio, mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que las personas propietarias de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, y mínima de diez años, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética. El municipio podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que estas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 146. *Situación legal de ruina urbanística.*

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a la construcción o edificación que esté en situación de manifiesto deterioro supere el límite del deber normal de conservación al que se refiere el artículo 144.

b) Cuando, acreditando la persona propietaria el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes, al menos, a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a) Corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte interesada, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia a la persona propietaria y demás titulares de derechos afectados, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de adoptar en el momento preciso las medidas recogidas en el apartado 4 del presente artículo. El plazo máximo de notificación de la resolución expresa será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente.

b) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

Cuando el concreto régimen jurídico en que se encuentre la edificación no permita obras de rehabilitación, la resolución finalizadora del procedimiento deberá ordenar la demolición de la edificación declarada en situación legal de ruina urbanística.

c) Supondrá su inclusión en el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas, otorgándose a la persona propietaria el plazo de un año para que proceda conforme a lo previsto en el apartado siguiente. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo, la

edificación o construcción correspondiente quedará en situación de ejecución por sustitución prevista en el artículo 136.

d) La declaración legal de situación de ruina, finalizado el procedimiento, será comunicada por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad para su constancia en el folio de la finca o fincas afectadas.

3. La declaración de la situación legal de ruina constituirá a la persona propietaria en las obligaciones de:

a) Optar por la demolición o, en su caso, por la completa rehabilitación del inmueble.

No procederá la demolición cuando se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva.

4. Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por los instrumentos de ordenación urbanística, el Ayuntamiento estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo, sin que presuponga ni implique la declaración de la situación legal de ruina urbanística. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas adoptadas, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

TÍTULO VII

La disciplina territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Potestades administrativas

Artículo 147. *Potestades públicas.*

1. Las Administraciones Públicas asegurarán el cumplimiento de la legislación y ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a) La intervención administrativa sobre la actividad urbanística de ejecución y edificación, en las formas dispuestas en esta Ley.

b) La inspección de la ejecución de los actos y usos sujetos a intervención administrativa.

c) El restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

d) La sanción de las infracciones territoriales y urbanísticas.

e) El ejercicio de acciones administrativas y judiciales frente a actos o acuerdos administrativos que infrinjan el ordenamiento jurídico.

2. La disciplina territorial y urbanística comporta el ejercicio, de forma inexcusable, de todas las potestades anteriores cuando concurran los presupuestos legales, con arreglo a los principios de legalidad, competencia, planificación y programación, proporcionalidad, seguridad jurídica y oficialidad.

3. Las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas, dada su condición de subrogados por ley en las responsabilidades contraídas por la persona causante de la ilegalidad territorial o urbanística.

CAPÍTULO II

La potestad inspectora

Artículo 148. *Naturaleza y funciones de la inspección.*

1. La inspección para la protección de la ordenación territorial y urbanística constituye el ejercicio de una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción, edificación, instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, se ajustan a la legislación y ordenación territorial y urbanística y, en particular, a lo dispuesto en esta Ley.

2. Los municipios y la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo deben desarrollar las funciones inspectoras, sancionadoras y de restablecimiento de la legalidad en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y programación, y de conformidad con los principios de cooperación y colaboración interadministrativas. Para ello elaborarán y aprobarán Planes de Inspección Territorial y Urbanística.

De conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local, corresponde a las Diputaciones Provinciales prestar la asistencia técnica y material que resulte necesaria para asegurar el ejercicio íntegro de las competencias municipales en materia de inspección y disciplina urbanística.

A estos efectos, Comunidad Autónoma, Diputaciones y Ayuntamientos podrán suscribir convenios en el marco de sus competencias, en materia de disciplina territorial y urbanística.

3. En el ejercicio de sus funciones, el personal inspector gozará de plena autonomía y tendrá, a todos los efectos, la condición de agente de la autoridad. Está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al instrumento urbanístico y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos en relación con la legislación y ordenación territorial y urbanística aplicables, y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido, incluida la de carácter reservado con trascendencia tributaria y la que se contenga en toda clase de Registros Públicos, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora. Tanto las Administraciones Públicas como los particulares están obligados a prestarle la colaboración que precise. El personal inspector ejercerá sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición.

4. La inspección tiene como funciones prioritarias:

a) Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todas las personas implicadas en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo regulada en esta Ley, e informar y asesorar sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.

c) Denunciar las anomalías que observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos territoriales y urbanísticos, de conformidad con la planificación y programación de las actuaciones inspectoras.

d) Informar a las Administraciones Públicas y autoridades competentes sobre la adecuación a la legalidad de las actuaciones y adoptar las medidas provisionales y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

e) Colaborar, en el marco de sus respectivas competencias, con las Administraciones Públicas competentes, los Órganos Judiciales y con el Ministerio Fiscal, así como hacer cumplir efectivamente las medidas provisionales y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, aquellos hayan acordado.

f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquellas que le sean asignadas reglamentariamente.

Artículo 149. *Visitas y actas de inspección.*

1. Toda parcelación, urbanización, construcción, edificación e infraestructura, o cualquier actuación de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que resulte necesario, de conformidad con la planificación y programación de la actividad inspectora. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción territorial y urbanística, el personal inspector se lo

advertirá a la persona responsable, en su caso, dejando constancia de dicha advertencia en acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes, pudiendo adoptar las medidas provisionales que proceda en los términos previstos en el artículo 152.

2. Las actas de la inspección ostentan el carácter de documento público y gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en ellas, siempre que se hayan emitido observando los requisitos legales exigidos para su validez y sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan señalar o aportar los interesados.

3. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspecciones efectuadas y un registro de las actas que, con motivo de estas, se hayan extendido.

Artículo 150. *Inspección Autonómica.*

El desempeño de las funciones inspectoras y de disciplina territorial y urbanística que sean competencia de la Junta de Andalucía corresponde al personal funcionario de los Cuerpos de Inspección y Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, cuya organización y funciones se regulará por lo previsto en su normativa específica.

CAPÍTULO III

Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística

Artículo 151. *Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.*

1. Ante actuaciones realizadas sin licencia o título habilitante exigido por esta Ley o contraviniendo sus términos, la Administración acordará su legalización o impondrá las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, según resulten o no conformes con ella. Reglamentariamente se desarrollarán los supuestos y condiciones en los que, con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad, quepa la legalización, aun existiendo elementos de disconformidad no sustanciales con la ordenación aplicable, cuando las medidas necesarias para la adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística resulten imposibles o sean de muy difícil ejecución.

2. La legalización de las actuaciones se llevará a cabo mediante la obtención del correspondiente título habilitante para su ejecución o mediante su adecuación al mismo y, en todo caso, requerirá la previa obtención de las autorizaciones e informes administrativos que resulten necesarios conforme a las leyes sectoriales que resulten de aplicación.

3. Las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística consistirán en la prohibición de iniciar o de continuar la actuación en curso, cese de suministros, desmantelamiento de servicios, infraestructuras o instalaciones análogas, demolición total o parcial, desmonte, reconstrucción, reagrupación de parcelas y cuantas sean necesarias en función del contenido y el alcance de la ilegalidad. Reglamentariamente se concretarán estas medidas.

La resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad podrá incluir las medidas precisas para garantizar su ejecución, y que podrán consistir en el mantenimiento de las medidas provisionales que en su caso se hubieran adoptado.

4. En el caso de parcelaciones urbanísticas, el restablecimiento de la legalidad se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, en la forma y en las condiciones que se determinen reglamentariamente. Quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.

Artículo 152. *Procedimiento para restablecer la legalidad territorial y urbanística.*

1. El procedimiento para restablecer la legalidad se ajustará a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común, en los siguientes apartados y en lo que se establezca en el desarrollo reglamentario.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

3. Cuando se trate de usos en ejecución, la Administración competente para iniciar el procedimiento dispondrá la paralización inmediata de dichas actuaciones y procederá a la incoación del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

Junto al acuerdo de paralización se adoptarán cuantas medidas cautelares provisionales sean necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad, tales como el precintado de las obras, la retirada de materiales y maquinaria o la suspensión de suministros. Las referidas medidas podrán adoptarse incluso con carácter previo al acuerdo de inicio en los casos de urgencia inaplazable, y de forma motivada.

La notificación del acuerdo de paralización podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, se procederá de forma inmediata a la ejecución de las medidas cautelares provisionales adoptadas.

4. Con carácter previo al inicio del procedimiento o durante su tramitación se emitirán los correspondientes informes técnico y jurídico sobre la compatibilidad de las actuaciones con la ordenación territorial o urbanística vigente. Conforme a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común, se dará audiencia a la persona interesada antes de adoptar la resolución que proceda.

5. Cuando de la tramitación del procedimiento resulte la total imposibilidad de legalización de las actuaciones, la resolución que se adopte dispondrá las medidas pertinentes para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística prevista en el artículo anterior y establecerá los plazos en que dichas medidas deben ejecutarse por las personas interesadas.

6. Si de la tramitación del procedimiento se infiere que las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, se concederá a los interesados un plazo de dos meses para que insten la legalización mediante la solicitud del correspondiente título habilitante preceptivo o procedan a ajustar las obras o usos al título otorgado. En el caso de que se inste dicha legalización, el procedimiento de protección de legalidad se suspenderá en los términos establecidos reglamentariamente.

Transcurrido el plazo concedido al efecto sin haberse instado la legalización con la documentación necesaria o sin haberse ajustado las obras o usos al título concedido, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística. No obstante, la Administración Pública actuante podrá acordar la imposición sucesiva de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

Si del procedimiento de legalización se concluye que las obras no son compatibles con la ordenación aplicable, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística.

7. Si no procede la legalización, pero se comprueba que ha transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística, así se declarará en la resolución que se dicte, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. Esta declaración del transcurso del plazo también podrá efectuarse a solicitud del interesado.

8. La legalización de las actuaciones que resulten compatibles con la ordenación vigente podrá instarse, en todo momento, a solicitud del interesado, aunque haya transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.

Artículo 153. *Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.*

1. Las medidas, provisionales o definitivas, para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos o usos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación o, si es posterior, desde la aparición de

signos externos que permitan conocerlos. Si de un uso se trata, los seis años se contarán desde la aparición de signos externos que permitan conocer su efectiva implantación.

Los actos y usos realizados en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial se someterán al plazo establecido en el apartado anterior, sin perjuicio de los plazos que dicha legislación establezca para la adopción de medidas de restablecimiento de la realidad física alterada por el órgano sectorial competente.

2. Se exceptúan de la anterior regla, de modo que podrán adoptarse dichas medidas en todo momento, las siguientes actuaciones:

a) Las realizadas sobre dominio público y servidumbres de protección.

b) Las realizadas en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b).

c) Las realizadas en suelo rústico en zona de influencia del litoral.

d) Las que afecten a bienes inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

e) Las que afecten a zonas verdes y espacios libres.

f) Las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, salvo las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado 1 de este artículo. La excepción anterior, en relación con limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurran los citados requisitos, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en las letras anteriores del presente apartado.

Artículo 154. *Ejecución forzosa de las medidas de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.*

1. En caso de incumplimiento de las medidas provisionales o definitivas, la Administración procederá a la ejecución forzosa, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común, por los medios allí previstos, y con los apartados siguientes, incluidas las multas coercitivas, cuyo importe deberá ser destinado a la actividad inspectora.

2. En caso de desobediencia a la orden de paralización de las actuaciones en curso o de cualquier otra medida provisional adoptada, se llevarán nuevamente a efecto, de forma inmediata, por la Administración y se procederá a la imposición, mientras persista el incumplimiento, de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días o cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, y como mínimo, de seiscientos euros.

3. El incumplimiento de la resolución que ordene las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística dará lugar a la ejecución subsidiaria. No obstante, la Administración podrá acordar previamente la imposición sucesiva de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del valor de las obras de reposición, con un máximo de diez mil euros y, en todo caso y como mínimo, mil euros.

4. Si las compañías prestadoras de los servicios incumplen las órdenes provisionales o definitivas de cesar en el suministro, se les impondrán sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

5. El plazo para ejecutar la resolución finalizadora del procedimiento será de cinco años desde que termine el periodo de cumplimiento voluntario señalado en la resolución, plazo que se interrumpirá por la actuación del obligado tendente a su cumplimiento, por la notificación de actos administrativos para la ejecución forzosa y por las suspensiones del acuerdo adoptadas en vía administrativa o judicial.

Artículo 155. *Imposibilidad de ejecución.*

1. Si se entendiera que concurren causas de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución en sus propios términos, el órgano que la haya adoptado se pronunciará sobre tal imposibilidad y, en su caso, adoptará las medidas que aseguren su mayor efectividad.

2. El procedimiento, que incluirá informe técnico y jurídico y audiencia a las personas interesadas, tendrá una duración máxima de tres meses, transcurridos los cuales el silencio administrativo tendrá efectos desestimatorios. Tras su iniciación, la Administración podrá acordar la suspensión de la ejecución.

3. En los casos de imposibilidad material, se establecerán las medidas alternativas compensatorias, correctoras e indemnizatorias tendentes a minimizar los daños que deriven del mantenimiento de la actuación y a asegurar en todo caso que no se obtenga un enriquecimiento ilícito. La resolución declarará, además, las limitaciones a que queda sujeta la edificación ilegal subsistente, que serán, en la parte afectada y con las adaptaciones apropiadas, las del artículo 174.

4. En los casos en que la imposibilidad legal derive de una innovación de la ordenación, se podrá declarar la legalización una vez que se cumplan los deberes y cargas que la ejecución de los nuevos instrumentos de ordenación imponga a los titulares.

5. Las meras dificultades materiales o técnicas o la existencia de terceros adquirentes de buena fe no serán causas de imposibilidad de ejecución de resoluciones administrativas. Reglamentariamente se desarrollarán las causas de imposibilidad legal o material y el procedimiento que lo regule.

Artículo 156. *Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título habilitante ilegal.*

1. La Administración que haya otorgado una licencia u otro título habilitante, contrario a la normativa y ordenación territorial o urbanística, declarará su nulidad mediante su revisión de oficio, siempre que concurran los presupuestos para ello. En el caso de que sea meramente anulable, podrá proceder a su declaración de lesividad y a su impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Todo ello de acuerdo con lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo común.

2. En los procedimientos para la revisión de oficio y declaración de lesividad se podrán adoptar las medidas provisionales imprescindibles, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común.

3. La Administración iniciará el procedimiento previsto para restablecer la legalidad en los casos en que el título habilitante sea declarado nulo en vía administrativa, con la limitación temporal del ejercicio de acciones para restablecer la legalidad territorial y urbanística solo en los supuestos incluidos en el artículo 153.1, a contar desde la completa terminación de la actuación.

4. Sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado, la Administración iniciará, con la limitación temporal del ejercicio de acciones prevista en el artículo 153, a contar desde la completa terminación de la actuación, el procedimiento para restablecer la legalidad en los casos en que el título habilitante sea anulado por sentencia judicial, salvo que la resolución judicial se pronuncie sobre la disconformidad material de la actuación con la ordenación territorial y urbanística o concrete las medidas necesarias para restablecer la legalidad. Serán nulos de pleno derecho los actos y disposiciones que se dicten con la finalidad de eludir el cumplimiento de los pronunciamientos judiciales, conforme a lo previsto en la legislación estatal.

Artículo 157. *Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sometidas a declaración responsable o comunicación previa.*

1. Cuando se haya presentado una declaración responsable o comunicación previa y la Administración entienda que la actuación declarada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, procederá conforme a las siguientes reglas:

a) Previos informes técnico y jurídico, incoará de oficio procedimiento, que incluirá al menos audiencia al interesado y cuya resolución deberá notificarse en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo de inicio.

b) Si se trata de actuaciones no iniciadas o en curso, como medida provisional se ordenará en el acto de incoación la prohibición de iniciarlas o su inmediata paralización, así como, en su caso, la interrupción de los suministros básicos y las medidas que resulten imprescindibles. Tales medidas podrán acordarse antes de iniciar el procedimiento, de conformidad con lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común.

c) En la resolución se ordenarán las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística.

d) En cuanto a plazos y ejecución, serán de aplicación los artículos 153 y 154.

2. Cuando se presente una declaración responsable con inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, la Administración ordenará su presentación correcta en diez días y que, entretanto, no se inicie la actuación o se cese de inmediato en ella. Si no se presenta correctamente la declaración o la documentación requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado en el plazo establecido o si, a la vista de la presentada, resulta que la actuación es contraria a la normativa territorial o urbanística, la Administración procederá de acuerdo con el apartado 1 de este artículo. Asimismo, si de antemano cuenta con elementos de juicio suficientes para entender que la actuación es contraria a la ordenación territorial o urbanística, procederá directamente conforme a lo dispuesto en el apartado 1.

3. Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración, contengan falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial. Si la Administración detecta en la declaración presentada inexactitudes u omisiones no esenciales, pero juzga necesaria su corrección, requerirá al declarante para que las corrija en diez días.

4. En el caso de declaraciones responsables que habiliten la ocupación o utilización de edificaciones o instalaciones que incumplan los requisitos necesarios para el uso previsto, la Administración deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la declaración responsable el importe de tales perjuicios.

5. Cuando se haya presentado declaración responsable, pese a que se requiera para la actuación declarada licencia u otro título habilitante, la Administración actuará conforme a lo previsto en esta Ley para las actuaciones sin el título habilitante necesario.

Artículo 158. *Competencias de los Municipios y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

1. La Comunidad Autónoma de Andalucía ostenta competencia directa para el restablecimiento de la legalidad ante las actuaciones que vulneren la ordenación territorial. Se entiende que inciden en la ordenación territorial los actos y usos que afecten a:

a) Suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial.

b) Suelos rústicos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley o suelos rústicos incluidos en el espacio litoral.

c) El sistema de asentamientos, a través de la realización de actos que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.

d) Equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras de interés supralocal para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.

e) Las actuaciones contrarias a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación supramunicipal.

2. El municipio ostenta competencia para el restablecimiento de la legalidad ante actuaciones que vulneren la ordenación urbanística. El ejercicio de dicha potestad se

extiende igualmente a las actuaciones a que se hace referencia en el apartado anterior cuando incidan en las competencias municipales sobre restablecimiento de la legalidad urbanística.

3. Cuando un municipio incurra en inactividad en el ejercicio de las acciones declarativas y ejecutivas para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad ante actuaciones que vulneren la ordenación urbanística, la Comunidad Autónoma podrá asumir la competencia por sustitución, en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local, previo requerimiento a la Entidad Local y siempre que la actuación afectara a competencias autonómicas.

4. La Comunidad Autónoma podrá impugnar e instar la suspensión de los actos o acuerdos municipales que considere que infringen el ordenamiento jurídico conforme a lo previsto en la legislación estatal.

5. Para el ejercicio de sus competencias, la Comunidad Autónoma podrá recabar y obtener información concreta sobre la actividad municipal, solicitar la exhibición de expedientes y la emisión de informes, así como dirigir peticiones razonadas de iniciación o continuación de procedimientos declarativos y ejecutivos.

6. La competencia municipal para resolver los procedimientos de restablecimiento de la legalidad será la determinada en la legislación sobre régimen local. Las competencias de la Comunidad Autónoma corresponderán a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

7. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las potestades de autoorganización y de asociación, y de las posibilidades de delegación, descentralización y desconcentración, así como sin menoscabo de las competencias de las Diputaciones Provinciales para la asistencia a los Municipios y las que les transfiera o delegue la Junta de Andalucía. Se podrán celebrar a estos efectos convenios entre las Administraciones Públicas.

Artículo 159. *Reglas comunes.*

1. Las medidas previstas en este capítulo no serán aplicables frente a obras públicas cuando las leyes hayan establecido otros mecanismos.

2. La Administración que haya dictado el acto o acuerdo en materia de disciplina territorial o urbanística hará constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos en la legislación reguladora de este, el inicio de los procedimientos regulados en este capítulo y las medidas provisionales y definitivas adoptadas, así como las limitaciones de las edificaciones ilegales frente a las que, por el transcurso de los plazos, no quepa acordar su adecuación a la ordenación territorial y urbanística. También deberá instar la cancelación del correspondiente asiento cuando el acto administrativo a que se refiera deje de producir efectos.

Los gastos abonados por la Administración competente por tales conceptos se repercutirán a las personas infractoras en procedimiento separado del procedimiento de disciplina territorial o urbanística del que traiga causa. En caso de que exista una pluralidad de personas responsables, la repercusión se exigirá solidariamente.

3. Las actuaciones de la jurisdicción penal no impiden la adopción de las medidas de restablecimiento de la legalidad previstas en este capítulo, salvo que el Juzgado o Tribunal haya acordado que no se adopten. En tales casos, los plazos para el ejercicio de las potestades administrativas se iniciarán o reanudarán, si se hubieran suspendido, una vez que se notifique la resolución judicial firme a la Administración competente.

CAPÍTULO IV

Régimen Sancionador

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 160. *Principio de legalidad, requisitos de infracciones y sanciones y consecuencias legales.*

1. Son infracciones contra la ordenación territorial y urbanística las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta Ley.

2. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo podrán introducir especificaciones o graduaciones al cuadro de las infracciones o sanciones establecidas en esta Ley que, sin constituir nuevas infracciones o sanciones, ni alterar la naturaleza o límites de las que la Ley contempla, contribuyan a la más correcta identificación de las conductas o a la más precisa determinación de las sanciones correspondientes.

3. Si las actuaciones constitutivas de ilícito se realizaron al amparo de instrumento de ordenación o acto administrativo, no cabrá sancionar hasta que sea anulado.

4. Toda acción u omisión tipificada como infracción territorial o urbanística dará lugar a la adopción de las medidas siguientes en los casos y en los términos previstos en esta ley:

a) La protección de la legalidad territorial y urbanística mediante el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

b) La exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.

c) El resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

d) El inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

Sección 2.ª Infracciones y sanciones

Artículo 161. *Clases de infracciones.*

1. Las infracciones urbanísticas y contra la ordenación del territorio se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones urbanísticas leves:

a) El incumplimiento del deber de información y publicidad en las obras sobre la licencia o título habilitante.

b) El incumplimiento del deber de disponer en las obras u otras actuaciones de copia de la licencia o título habilitante o declaración responsable.

c) El incumplimiento del deber de sometimiento a las inspecciones periódicas de construcciones.

d) Los actos de publicidad, comunicación comercial o promoción por cualquier medio con indicaciones disconformes con la ordenación urbanística o que induzca a error sobre su correcta aplicación.

e) La prestación de servicios por las empresas suministradoras sin la acreditación de licencia u otro acto habilitante o de declaración responsable o cuando hubiera transcurrido el plazo establecido para la contratación provisional.

f) La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización.

g) La realización de actuaciones tras la presentación de la preceptiva declaración responsable, cuando esta incurra en inexactitudes, falsedades u omisiones no esenciales o sin ajustarse a ella en aspectos no esenciales.

h) El incumplimiento de los requerimientos para la presentación de documentos a que se esté obligado en caso de actuaciones o actividades sujetas a declaración responsable.

i) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones no sustanciales para su traslado a la Administración.

j) La venta, alquiler o cesión de uso por empresas comercializadoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, sin la acreditación de su previa obtención o presentación, o la falta de conservación de copia de dichos documentos por empresas comercializadoras o instaladoras durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.

3. Son infracciones urbanísticas graves:

a) La realización de actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos, sean o no legalizables.

b) La realización de actuaciones sin la presentación de la preceptiva declaración responsable o habiéndola presentado con omisiones, inexactitudes o falsedades esenciales

o sin ajustarse en aspectos esenciales a lo en ella manifestado. A estos efectos, se consideran omisiones, inexactitudes o falsedades esenciales las previstas en el artículo 157.3 de esta Ley.

c) La realización en contra de la ordenación urbanística de obras de todo género, demoliciones o implantación de instalaciones, salvo que tengan la clasificación de muy graves.

d) Los usos disconformes con la ordenación urbanística, salvo que esté clasificada como muy grave.

e) La resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las actuaciones inspectoras. Se entiende producida esta circunstancia cuando la persona, debidamente notificada al efecto, haya realizado actuaciones tendentes a dilatar, obstaculizar, entorpecer o impedir las actuaciones inspectoras. Entre otras, constituyen resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las labores inspectoras las siguientes conductas:

1.ª La negativa infundada o el retraso injustificado a facilitar cualquier información requerida en relación con el objeto de inspección.

2.ª La negativa infundada a identificar en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad a otras personas interesadas que no hayan comparecido.

3.ª La negativa infundada a permitir el acceso al personal inspector o a su personal de apoyo al ámbito objeto de inspección.

4.ª La incomparecencia, salvo causa justificada, en el lugar y tiempo que se hubiera señalado.

5.ª Las coacciones al personal inspector o a su personal de apoyo.

f) El incumplimiento de los deberes de conservación de terrenos, urbanizaciones, edificios e instalaciones establecidos en esta Ley o de acuerdo con ella.

g) El incumplimiento de las órdenes de ejecución, salvo que la infracción esté clasificada como muy grave.

h) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales para su traslado a la Administración. A estos efectos, se consideran inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales la introducción o ausencia de datos o elementos que no se correspondan con la realidad, con el fin de superar los controles administrativos o que resulten determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.

i) La prestación de servicios por las empresas suministradoras con incumplimiento de los actos administrativos que les ordenen su cese.

4. Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) La segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación urbanística en cualquier clase y categoría de suelo.

b) La realización de obras de urbanización, tales como la apertura de viales o la implantación de servicios urbanos en contra de la ordenación urbanística.

c) Las actuaciones contrarias a la ordenación urbanística que afecten a suelos dotacionales públicos, tales como zonas verdes, viales o equipamientos.

d) La continuación de obras con incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.

e) El incumplimiento de las órdenes de ejecución con peligro para la seguridad o la salud de las personas.

f) La demolición, destrucción o alteración de los valores de edificios protegidos por la ordenación urbanística atendiendo a su valor cultural, así como el incumplimiento de órdenes de ejecución sobre estos cuando conlleve una declaración de ruina urbanística que finalice con la demolición del mismo.

g) Las actuaciones que perjudiquen los espacios o bienes preservados por la ordenación urbanística, por la existencia de riesgos o por sus valores naturales o paisajísticos.

5. Son infracciones contra la ordenación del territorio las definidas en los apartados siguientes cuando contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio; en concreto:

a) La ejecución, realización o desarrollo de actuaciones, actos de transformación, uso del suelo, vuelo o subsuelo, que afecten a suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial, a suelos rústicos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley o a suelos rústicos incluidos en el espacio litoral.

b) Las actuaciones que afecten al sistema de asentamientos a través de la realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, por sí mismos o por su situación respecto de otras edificaciones, sean susceptibles de inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.

c) Las actuaciones y los actos que afecten a equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.

d) Las actuaciones contrarias a las determinaciones vinculantes de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación supramunicipal.

6. Son infracciones contra la ordenación del territorio de carácter leve:

a) El incumplimiento del deber de contar en las obras u otras actuaciones de copia de la licencia o título habilitante o declaración responsable.

b) Los actos de publicidad, comunicación comercial o promoción por cualquier medio, con indicaciones disconformes con la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio o que induzcan a error sobre su correcta aplicación.

c) La prestación de servicios por las empresas suministradoras sin la acreditación de licencia u otro acto habilitante o de declaración responsable o cuando hubiera transcurrido el plazo establecido para la contratación provisional.

d) La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización.

e) El incumplimiento de los requerimientos para la presentación de documentos a que se esté obligado en caso de actividades sujetas a declaración responsable.

f) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones no sustanciales para su traslado a la Administración.

g) La venta, alquiler o cesión de uso por empresas comercializadoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable sin la acreditación de su previa obtención o presentación, o la falta de conservación de copia de dichos documentos por empresas comercializadoras o instaladoras durante un plazo de seis de años desde la fecha del acto jurídico.

7. Son infracciones contra la ordenación del territorio de carácter grave:

a) La realización de actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos que contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio.

b) La realización de actuaciones sin la presentación de la preceptiva declaración responsable o habiéndola presentado con inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales o sin ajustarse en aspectos esenciales a lo en ella manifestado, que contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio.

c) La realización en contra de la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio de obras de todo género, demoliciones o implantación de instalaciones, salvo que tengan la clasificación de muy graves.

d) Los usos disconformes con la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio, salvo que esté clasificada como muy grave.

e) La resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las actuaciones inspectoras. Se entiende producida esta circunstancia cuando la persona, debidamente notificada al efecto, haya realizado actuaciones tendentes a dilatar, obstaculizar, entorpecer o impedir las actuaciones inspectoras. Entre otras, constituyen resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las labores inspectoras las siguientes conductas:

1.ª La negativa infundada o el retraso injustificado a facilitar cualquier información requerida en relación con el objeto de inspección.

2.ª La negativa infundada a identificar en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad a otras personas interesadas que no hayan comparecido.

3.ª La negativa infundada a permitir el acceso al personal inspector o a su personal de apoyo al ámbito objeto de inspección.

4.ª La incomparecencia, salvo causa justificada, en el lugar y tiempo que se hubiera señalado.

5.ª Las coacciones al personal inspector o a su personal de apoyo.

f) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales para su traslado a la Administración. A estos efectos, se consideran falsedades, inexactitudes u omisiones sustanciales la introducción o ausencia de datos o elementos que no se correspondan con la realidad, con el fin de superar los controles administrativos o que resulten determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.

g) La prestación de servicios por las empresas suministradoras con incumplimiento de los actos administrativos que les ordenen su cese.

8. Son infracciones contra la ordenación del territorio de carácter muy grave:

a) La segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio en suelo rústico.

b) La realización de obras de infraestructuras, servicios y otras de urbanización, tales como la apertura de viales o la implantación de servicios urbanos en contra de la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio.

c) Las actuaciones contrarias a la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio que afecten a equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras de interés supralocal para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.

d) La continuación de obras con incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.

e) La demolición, destrucción o alteración de los valores de edificios protegidos por la ordenación territorial.

f) Las actuaciones que perjudiquen los espacios o bienes preservados por la ordenación territorial, por la existencia de riesgos o por sus valores naturales o paisajísticos.

Artículo 162. *Multas.*

1. Las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Las leves, con multa de 600 a 2.999 euros.

b) Las graves, con multa de 3.000 a 29.999 euros, salvo que el valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el setenta y cinco por ciento de los valores referidos.

c) Las muy graves, con multa de 30.000 a 120.000 euros, salvo que el importe del valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el ciento cincuenta por ciento de dichos valores.

2. Cuando sólo una parte de la actuación sea ilegal, el porcentaje se aplicará sobre el valor de esa parte. Para determinar el valor de las obras se atenderá a las ejecutadas. Para el valor de los terrenos se atenderá al que pudieran tener en venta los afectados u otros similares. Reglamentariamente se podrán establecer criterios para estos cálculos.

Artículo 163. *Sanciones accesorias.*

1. Por la comisión de infracciones graves y muy graves, además de multas, se podrán imponer las siguientes sanciones accesorias:

a) Prohibición de contratar con la Administración Pública correspondiente.
b) Inhabilitación para ser beneficiario de medidas de fomento de actuaciones de urbanización o edificación.
c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para las actuaciones de transformación urbanística o para la atribución de la actividad de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a estas, formuladas por persona propietarias o terceros.
d) La revocación de la habilitación y consiguiente supresión de la inscripción del registro de la entidad urbanística certificadora.

2. Estas sanciones podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves y de cuatro en las muy graves.

Artículo 164. *Graduación de las sanciones.*

1. Para graduar la cuantía de las sanciones se atenderá a la concurrencia de las circunstancias atenuantes y agravantes previstas en esta Ley, sin perjuicio de su desarrollo reglamentario. La concreción de la sanción deberá quedar debidamente justificada en la resolución.
2. De no existir circunstancias atenuantes o agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.
Cuando se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la sanción se impondrá por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente extensión legal, respectivamente, fijándose la misma en función de la ponderación de los criterios establecidos en la normativa de régimen jurídico del Sector Público, junto a la gravedad de la actuación, la cuantía económica de la misma, los valores a proteger o el beneficio obtenido por sus responsables.
Cuando concurriesen tanto circunstancias atenuantes como agravantes, se valorarán conjuntamente para graduar adecuadamente la sanción a imponer, atendiendo a la trascendencia de unas y otras.
3. Son circunstancias agravantes:

a) Prevalerse, para la comisión de la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público.
b) El empleo de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargados del cumplimiento de la legalidad, o de mediación de soborno, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.
c) La manipulación de los supuestos de hecho, la declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.
d) El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o de los particulares perjudicados.
e) La comisión de la infracción por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en el último año.
f) La iniciación de los actos sin orden escrita del técnico titulado director y las modificaciones en su ejecución sin instrucciones expresas de dicho técnico.
g) La persistencia en las obras, actuaciones o usos tras la advertencia del inspector.
h) La falta de colaboración de la persona responsable, impidiendo o dificultando las labores de inspección.

4. Son circunstancias atenuantes:

a) Facilitar las labores de inspección.
b) La paralización de las obras o el cese en la actuación o uso, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del personal inspector.

c) La ausencia de intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados.
d) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado.

Artículo 165. *Decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.*

1. El órgano sancionador podrá acordar en su caso el decomiso de las ganancias provenientes de la infracción cuando las multas y el restablecimiento de la legalidad no las eliminan suficientemente, debiendo cumplirse los siguientes requisitos:

a) Que haya recaído, en ambos procedimientos, resolución definitiva en vía administrativa.
b) Su adopción sea motivada.
c) Se acredite la situación patrimonial ilícita.
d) Se conceda audiencia a todos los interesados.

2. En caso de muerte o extinción del responsable, se exigirá el decomiso a los sucesores o a quienes se hayan beneficiado de las ganancias.
3. Reglamentariamente podrán establecerse criterios estimativos para cuantificar estas ganancias.

Artículo 166. *Responsables de las infracciones.*

1. Son responsables de las infracciones de esta Ley las personas físicas y jurídicas, así como en su caso las entidades sin personalidad a que se refiere la normativa de régimen jurídico del sector público, que realicen la conducta tipificada a título de dolo o culpa. Sin perjuicio de lo anterior, se aplicarán las reglas de los siguientes apartados.
2. En caso de obras e instalaciones sin el preceptivo título habilitante o sin haber presentado la declaración responsable o vulnerando sus términos, serán sancionados el promotor, el empresario, el constructor que ejecute las obras y el técnico que las dirija. Se presumirá promotor la persona propietaria del suelo o del edificio, salvo prueba en contrario.
3. En caso de parcelaciones sin título habilitante, serán sancionados, además de la persona propietaria inicial de los terrenos, quienes, en el ejercicio de sus profesiones, cooperen con un acto sin el cual no se habría efectuado, así como los adquirentes, en proporción a la asignación de uso, cuota o participación adquirida.
4. En los actos ejecutados, realizados o desarrollados al amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística, serán responsables:

a) El titular del órgano administrativo unipersonal que haya otorgado las licencias o aprobaciones sin los preceptivos informes o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la infracción, los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de dichas licencias o aprobaciones en idénticas condiciones y el Secretario que en su informe no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico y jurídico, así como los funcionarios facultativos que hayan informado favorablemente las licencias o aprobaciones, cuando concurran dolo, culpa o negligencia graves.
b) Los sujetos enumerados en el apartado 1 de este artículo que realicen materialmente la conducta tipificada con dolo, culpa o negligencia grave.

A efectos de la exigencia de la responsabilidad a los titulares y miembros de órganos administrativos y empleados públicos, la determinación del tipo de infracción y de la cuantía de la sanción será la que para cada caso se prevea en este título.
5. Las sanciones a los distintos responsables de una misma infracción tendrán carácter independiente, aunque se declararen en un único procedimiento, pero, cuando una misma infracción se haya realizado por varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las sanciones que se impongan, salvo que la sanción pecuniaria se pudiera individualizar en la resolución en función del grado de participación de cada responsable.
6. En caso de impago de las multas impuestas a personas jurídicas o entes sin personalidad, serán responsables solidarios cada uno de sus administradores de hecho o de derecho.

7. Las personas a que se refiere el artículo 31 del Código Penal sólo serán sancionadas con multa y únicamente cuando cometan la acción típica con ocasión de sus actividades empresariales en concurrencia en el mercado sin naturaleza de servicio público.

8. Ante indicios de acciones contrarias a lo dispuesto en esta Ley, realizadas en el ejercicio de sus funciones por personas sometidas a normas deontológicas, la Administración las pondrá en conocimiento de los órganos competentes para imponer correcciones disciplinarias, sin perjuicio, en su caso, de las sanciones aquí previstas.

Artículo 167. *Concurso de normas punitivas y de infracciones.*

1. No cabrá imponer al mismo sujeto pena y sanción ni varias sanciones administrativas si hay identidad de hecho y fundamento.

Tampoco cuando uno de los ilícitos sea medio imprescindible para cometer el otro o derive necesariamente de él o cuando el más amplio o complejo absorba a los consumidos en aquel, en los que se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida.

Cuando no se den los referidos supuestos o circunstancias se aplicarán las reglas siguientes.

2. A quien, por uno o más actos, sea responsable de dos o más infracciones de esta Ley, se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas. No obstante, podrá moderarse la extensión de las sanciones, dentro del margen previsto para cada infracción concurrente, a fin de que las resultantes sean proporcionadas a la real gravedad de la conducta apreciada en su conjunto.

3. La acumulación de sanciones prevista en el apartado 2 podrá aplicarse, entre otros casos, en aquellos en que concurran infracciones por la vulneración material de la ordenación territorial o urbanística con las cometidas por:

a) Haber actuado sin el acto administrativo preceptivo o sin presentar declaración responsable correcta.

b) Incumplir las medidas adoptadas en procedimiento de restablecimiento de la legalidad u órdenes de ejecución.

c) Obstruir la inspección.

4. En caso de infracciones continuadas, se impondrá una única sanción, que se determinará teniendo en cuenta el perjuicio causado y el valor de las obras o del terreno o de lo destruido en todas ellas.

Artículo 168. *Muerte o extinción de los responsables.*

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad sancionadora sin perjuicio del restablecimiento de la legalidad, de las obligaciones indemnizatorias y del decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.

2. Si la persona jurídica responsable se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán responsables las personas físicas que, actuando por ella, hicieron posible su comisión.

3. Si la persona jurídica ya sancionada se extinguiera y la multa no se satisficiera en liquidación, serán responsables solidarios de su pago las personas a las que se refiere el apartado 2 y los socios o partícipes en el capital, hasta el límite de la cuota que se les hubiera adjudicado.

Artículo 169. *Prescripción.*

1. Las infracciones graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. En cuanto al inicio de tales plazos y su interrupción, será de aplicación lo dispuesto en la normativa de régimen jurídico del sector público. Asimismo, se interrumpirá el plazo durante la instrucción de causa penal y las actuaciones del Ministerio Fiscal, con conocimiento del imputado y se reiniciará con la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento de la autoridad judicial. En caso de infracciones con licencia u otro título, el plazo de prescripción empezará a computarse desde el momento de la anulación del título habilitante.

Cuando la infracción no presente signos externos, el día inicial se retrasará a aquel en que aparezcan tales signos.

2. Las sanciones por infracciones graves y muy graves prescriben a los tres años y por infracciones leves al año. En cuanto al inicio de tales plazos y su interrupción, será de aplicación lo establecido en la normativa de régimen jurídico del sector público, con las siguientes reglas adicionales:

a) Acordada la suspensión de la sanción por resolución judicial o por anuncio de recurso contencioso-administrativo, el plazo se reiniciará cuando recaiga el pronunciamiento de la autoridad judicial.

b) Lo dispuesto en la normativa de régimen jurídico del sector público para la desestimación presunta del recurso de alzada será de aplicación también al recurso de reposición.

Artículo 170. *Procedimiento sancionador.*

1. El procedimiento sancionador se tramitará en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación, conforme a lo establecido en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y en la de régimen jurídico del sector público y el desarrollo reglamentario de esta Ley.

2. Cuando los hechos constitutivos de infracción den lugar también a procedimiento de restablecimiento de la legalidad, el sancionador se coordinará con aquel y podrán unirse a cada expediente testimonios de lo actuado en el otro. En cualquier caso podrá acordarse la suspensión del procedimiento sancionador hasta que sea firme la resolución del de restablecimiento de la legalidad cuando sea necesario para la determinación de la infracción o sus consecuencias y evitar contradicciones. En este caso se interrumpirán los plazos del procedimiento y de prescripción de la infracción.

3. Cuando, con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores, aparezcan indicios de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente para resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la Autoridad Judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento firme de la autoridad judicial. Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho. Todo ello, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad.

4. Declarada en la resolución la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados a la Administración, su cuantificación podrá realizarse en procedimiento complementario, en los términos previstos en la normativa de procedimiento administrativo común. Asimismo, procederá ese procedimiento cuando se exija tal indemnización a sujetos distintos de los imputados en el sancionador. Este procedimiento complementario podrá iniciarse dentro del año siguiente a la firmeza de la resolución del procedimiento sancionador y suspenderse en los términos previstos en el apartado 2.

5. El mismo procedimiento complementario cabrá en iguales supuestos y términos respecto al decomiso de las ganancias provenientes de las infracciones.

Artículo 171. *Competencias sancionadoras.*

1. La competencia para imponer las sanciones urbanísticas previstas en esta Ley corresponde al municipio. No obstante, competerá a la Comunidad Autónoma de Andalucía cuando la infracción comporte vulneración de la ordenación territorial o se realice por falta de título habilitante o acto administrativo que debería haber dictado ella, así como cuando se trate de obstrucción a la labor de la Inspección autonómica, al tratarse del ejercicio de competencias directas.

2. Cuando un municipio incurra en inactividad en el ejercicio de sus competencias sancionadoras propias, la Comunidad Autónoma podrá asumir la competencia por sustitución, en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local, previo requerimiento a la Entidad Local y siempre que la infracción urbanística afectara a competencias autonómicas.

3. La ejecución de las resoluciones sancionadoras y el importe de las multas corresponderá a la Administración que las haya dictado. El importe de las sanciones urbanísticas se ingresará en el patrimonio público del suelo de la Administración actuante, una vez descontado el porcentaje que reglamentariamente se establezca para garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística.

4. La competencia municipal para resolver los procedimientos sancionadores será la determinada en la legislación sobre régimen local. Las competencias de la Comunidad Autónoma corresponderán a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

5. Lo anterior deja a salvo las potestades de autoorganización y de asociación, las posibilidades de delegación, descentralización y desconcentración, y las competencias de las Diputaciones para la asistencia a los Municipios o las que se les transfieran o deleguen.

Artículo 172. *Reducción de sanciones por reconocimiento de responsabilidad o cumplimiento de la resolución.*

1. Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución implicará una reducción del veinte por ciento en el importe de la sanción propuesta. Idéntica reducción procederá cuando el infractor reconozca su responsabilidad en cualquier momento anterior a la resolución.

De conformidad con lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, la efectividad de esta reducción estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

2. Cuando el procedimiento de protección de la legalidad urbanística y sancionador se dirijan contra la misma persona y esta reconociera su responsabilidad, podrá beneficiarse de una reducción adicional del cincuenta por ciento sobre la cuantía resultante de aplicar las reducciones previstas en el apartado 1 o, en su caso, del importe de la sanción que hubiera sido propuesta o impuesta por la comisión de la infracción, si ejecuta voluntariamente la resolución del procedimiento de protección de la legalidad territorial o urbanística en la forma y plazos dispuestos por la Administración.

Cuando la reposición no se hiciere en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del veinticinco por ciento, siempre y cuando no se hubiere iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria.

Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe. Dicha reducción no será de aplicación en los supuestos en que se hubiera aplicado el principio de proporcionalidad respecto a los elementos de disconformidad no sustanciales.

3. En aquellos supuestos en que la persona obligada en el procedimiento de protección de la legalidad sea distinta de la que resulte infractora en el procedimiento sancionador por los mismos hechos, la persona infractora solo tendrá derecho a las reducciones previstas en la legislación de procedimiento administrativo general.

TÍTULO VIII

Medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares

Artículo 173. *La situación de asimilado a fuera de ordenación.*

1. Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. Corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación previa exigencia de los informes y autorizaciones sectoriales que sean preceptivos, debiendo efectuar indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.

El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

3. Las edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado 1 no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, salvo las que el Ayuntamiento ordene realizar para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad.

4. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en la presente Ley, ni en las edificaciones que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destinan, salvo que previamente se hubieran realizado por orden del Ayuntamiento las obras necesarias para alcanzar dichas condiciones; ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

5. Reglamentariamente se establecerán las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las viviendas-cueva en sus ámbitos tradicionales.

Artículo 174. *Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.*

1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico, y lo es sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

2. En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Este régimen también será de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.1 que se encuentren sobre parcelaciones con título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la presente Ley.

3. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando estos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en ella se lleven o puedan llevar a cabo.

5. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

6. La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

7. En las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación podrán autorizarse, a través de las correspondientes licencias, los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de conservación y reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, salvo que ello resulte necesario para la ejecución de elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Artículo 175. *Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares.*

1. Podrán tramitarse Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial con el objeto de identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en cualquier clase de suelo, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones. Estos Planes Especiales no podrán formularse en aquellos ámbitos que cuenten con ordenación detallada aprobada definitivamente.

Los Planes Especiales, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente, establecerán las medidas necesarias para evitar nuevas edificaciones en el interior de la agrupación y en su entorno inmediato. A estos efectos, podrán delimitar áreas para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

2. La aprobación del Plan Especial producirá los siguientes efectos:

a) Las parcelas existentes no ocupadas por edificaciones serán indivisibles, salvo las necesarias para la ejecución de las previsiones y medidas del Plan Especial. Dichas parcelas quedan exentas del pago de los costes de urbanización. Las parcelas no edificadas que el Plan Especial no destine a infraestructuras de servicios comunes mantendrán el régimen que les corresponda, quedando exentas del pago de los costes de urbanización, hasta su incorporación, si procede, a la ordenación urbanística.

b) En las edificaciones irregulares existentes, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el presente título, una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar las obras contempladas en el apartado 7 del artículo anterior y la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.

c) En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad territorial y urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados.

d) El régimen previsto para las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial se establece con independencia de la situación jurídico administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que recaigan.

Artículo 176. *Incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares.*

1. Los Ayuntamientos, con ocasión de la redacción de los instrumentos de ordenación, o mediante sus modificaciones o revisiones, podrán incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones irregulares que sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico.

A estos efectos, el instrumento analizará la viabilidad de incorporar a la ordenación urbanística los ámbitos de agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en su ámbito que hayan sido objeto de un Plan Especial conforme a lo dispuesto en el artículo 175.

Reglamentariamente se establecerán las especificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales para facilitar su incorporación.

2. Para la efectiva incorporación a la ordenación urbanística, junto con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística correspondiente, será necesario el cumplimiento de los deberes y las cargas que en él se determinen, de conformidad con la legislación aplicable, y en la forma y plazos que establezca.

3. Podrá eximirse de cumplir parcialmente las reglas y los estándares de ordenación establecidos en la legislación urbanística, en aquellos ámbitos donde se localicen agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporen al instrumento de ordenación urbanística, cuando no sea posible técnicamente el cumplimiento de dichas reglas y estándares, y se justifique en el propio instrumento de ordenación urbanística que las dotaciones resultantes son suficientes para absorber la demanda que genere su incorporación.

4. El cumplimiento del deber de urbanizar en los ámbitos de agrupaciones de edificaciones que se incorporen a la ordenación urbanística podrá realizarse de forma progresiva, mediante la recepción total o parcial de la urbanización y la puesta en servicio de las infraestructuras. El proyecto de urbanización podrá establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras para posibilitar su recepción parcial o puesta en servicio.

5. Los ámbitos de edificaciones irregulares que, conforme a lo dispuesto en el artículo 13, puedan tener la consideración de suelo urbano estarán sometidos al régimen de las actuaciones de transformación urbanística.

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2, en aquellos ámbitos de planeamiento que cuenten con la ordenación detallada aprobada definitivamente, los municipios podrán aprobar proyectos de obras ordinarias para la ejecución de infraestructuras provisionales de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento que presten los servicios básicos a las edificaciones existentes. Los costes de ejecución y mantenimiento de estas infraestructuras corresponderán a los propietarios de las edificaciones que accedan a los servicios.

La aprobación del proyecto de obras ordinarias para la ejecución de infraestructuras provisionales no exime del deber de aprobar y ejecutar el proyecto de urbanización ni de cumplir con el resto de deberes que correspondan a la actuación de transformación urbanística en los términos y plazos que se contengan en el instrumento de ordenación urbanística.

Disposición adicional primera. *Reservas para sistemas generales y locales y legislación sectorial.*

1. Las reservas para sistemas generales y locales que, de acuerdo con esta Ley, se establezcan reglamentariamente no serán de aplicación en aquellos ámbitos en los que la legislación sectorial correspondiente en materia de puertos, aeropuertos, centros de transportes de mercancías, industrias, áreas logísticas y demás infraestructuras análogas hubiera establecido otras de forma expresa.

2. En las áreas industriales del suelo urbano se podrán constituir entidades de gestión y modernización para contribuir a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, dotaciones y servicios en dichas áreas. El régimen jurídico de estas entidades será desarrollado por la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los deberes que corresponden a las entidades locales en la prestación de los servicios y en la conservación de la urbanización de estas áreas.

Disposición adicional segunda. *Seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.*

El informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística que se elabore de conformidad con lo establecido en el artículo 22.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se deberá formular con una periodicidad cuatrienal. A los efectos de garantizar su publicidad, se aplicará el régimen establecido en esta Ley y en la normativa vigente aplicable.

Disposición adicional tercera. *Actualización de la cuantía de las multas.*

Se habilita al Consejo de Gobierno para que reglamentariamente actualice el importe de las multas previstas en esta Ley en la cantidad que resulte de aplicación, de conformidad con la variación de los índices de precios al consumo o parámetro que los sustituya.

Disposición adicional cuarta. *Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico.*

1. Se entenderá que han sido objeto de desafectación implícita los tramos de vías pecuarias que hubieran adquirido las características del suelo urbano definidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la fecha de entrada en vigor de la misma y que hayan sido clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2.ª del capítulo IV del título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.

2. La previa clasificación de la vía no impide la desafectación implícita regulada en el apartado anterior, que conllevará la desclasificación automática de los tramos afectados.

3. Se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que transcurra por los ámbitos identificados por el instrumento de planeamiento urbanístico como Hábitat Rural Diseminado, aprobados a partir de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, una vez aprobada su ordenación mediante el Plan Especial previsto en el planeamiento general. Será dicho instrumento el que delimite definitivamente el ámbito a ordenar, excluyendo del mismo los terrenos pertenecientes a las vías pecuarias que sigan manteniendo el carácter pecuario de las mismas, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2 del capítulo IV del título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.

En el informe previsto en la tramitación del Plan Especial, la Consejería competente en materia de Vías Pecuarias se pronunciará con carácter vinculante sobre la delimitación del ámbito.

4. El procedimiento administrativo para la desafectación, previo deslinde, será el siguiente:

a) La Delegación Territorial de la Consejería competente en la materia emitirá informe sobre la procedencia de desafectación, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos antes expuestos, con determinación física del terreno a desafectar.

b) Posteriormente, la Delegación Territorial acordará la apertura de un período de información pública, a fin de que, en el plazo máximo de veinte días, las personas interesadas puedan presentar alegaciones.

c) Una vez informadas las alegaciones, la persona titular de la Delegación Territorial correspondiente formulará propuesta de resolución que, acompañada del expediente instruido al efecto, será elevada al órgano competente su resolución.

d) El plazo para la instrucción del procedimiento de desafectación será de 9 meses desde el inicio del mismo.

e) La Consejería competente en materia de Vías Pecuarias deberá regularizar la descripción física y jurídica del inmueble ante el Catastro y el Registro de la Propiedad. La resolución de desafectación será título suficiente para acreditar ante el Catastro Inmobiliario el cambio de naturaleza del inmueble y, en su caso, titularidad. Del mismo modo, constituirá título para la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos establecidos en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

f) La resolución de desafectación deberá ser comunicada por la Consejería competente en materia de Vías Pecuarias a la Consejería con competencias en materia de Patrimonio para su toma de razón en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma, con remisión de los datos registrales y catastrales que permitan la identificación y localización de los terrenos desafectados, los cuales serán adscritos por la Consejería con competencia en materia de Patrimonio a la Consejería que resulte más adecuada en función de la naturaleza, características y situación de los terrenos desafectados.

Disposición adicional quinta. *Las Comisiones Provinciales de Valoraciones.*

1. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones son órganos colegiados permanentes de participación administrativa de la Junta de Andalucía, desconcentrados y de ámbito provincial, especializados en materia de expropiación forzosa. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones dependerán de la Consejería a la que estén adscritas las Delegaciones del Gobierno de la Junta de Andalucía en las respectivas provincias, la cual les facilitará la infraestructura administrativa necesaria para su adecuado funcionamiento, actuando con plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones.

2. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones conocerán de los procedimientos de determinación del justiprecio de todas las expropiaciones forzosas cuando la Administración expropiante sea de la Comunidad Autónoma de Andalucía o cualquiera de las entidades locales de su territorio, y actuarán con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa.

3. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones se componen de los siguientes miembros, garantizando la representación equilibrada entre hombres y mujeres, de conformidad con el artículo 11 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género de Andalucía:

a) Presidencia: Una persona funcionaria al servicio de la Junta de Andalucía perteneciente al Grupo A1.

b) Vocales:

1.º Un letrado de la Junta de Andalucía designado por la Jefatura del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

2.º Cuatro personas funcionarias técnicos al servicio de la Junta de Andalucía pertenecientes al Grupo A1 o asimilados. De ellas, al menos una prestará servicios en la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y otra en la Consejería competente en materia de Hacienda.

3.º Un representante, designado por el Decanato del Colegio Notarial de Andalucía, titular de la Notaría correspondiente.

4.º Un técnico designado por la Federación Andaluza de Municipios y Provincias.

5.º Un técnico pertenecientes al Grupo A1 o asimilado designado por el órgano encargado del catastro.

6.º Cuando se trate de expropiaciones locales, un técnico pertenecientes al Grupo A1 o asimilado designado por la entidad local interesada en representación de ella.

c) Secretaría: una persona funcionaria al servicio de la Junta de Andalucía perteneciente al Grupo A1.

4. Podrá actuar como ponente a los efectos de la elaboración de los informes facultativos que sean requeridos por el órgano colegiado para fundamentar sus resoluciones cualquier persona funcionaria técnica al servicio de la Junta de Andalucía o de la Administración Local, según que la Administración expropiante sea una u otra. El ponente podrá intervenir en las deliberaciones de las Comisiones, con voz pero sin voto, salvo en el supuesto de que en él concurra también la condición de vocal.

5. Reglamentariamente se determinarán la organización y el funcionamiento de las Comisiones.

Disposición adicional sexta. *Creación del Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.*

1. Se crea, dentro del Grupo A, Subgrupo A2, configurado en la disposición adicional quinta de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía, el Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía (A2.6000) para ejercer las funciones de apoyo y asistencia técnica a la inspección de ordenación del territorio, urbanismo y de vivienda que sean competencia de la Administración de la Junta de Andalucía, en los términos y con el alcance establecidos en la presente Ley y reglamentariamente, en apoyo del Cuerpo de Inspectores de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

2. El ingreso en el referido Cuerpo será por oposición entre aquellos que reúnan los requisitos establecidos en la normativa de Función Pública para acceso al Subgrupo A2.

3. Los subinspectores de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus funciones, tendrán la consideración de agentes de la autoridad, con las facultades y protección que les confiere la normativa vigente.

El personal subinspector estará provisto de la correspondiente acreditación, con la que se identificará en el desempeño de sus funciones.

Cuando lo consideren preciso, los subinspectores de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda de la Junta de Andalucía podrán recabar, en el ejercicio de sus funciones, el apoyo, concurso, auxilio y protección que necesiten de otras Administraciones Públicas.

Disposición adicional séptima. *Normalización y difusión de los instrumentos de ordenación.*

La Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin perjuicio de su desarrollo reglamentario y a efectos de asegurar la difusión, interoperabilidad, reutilización, transparencia y comprensión del contenido de los instrumentos de ordenación:

a) Formulará unas Normas Directoras sobre el glosario de términos técnicos de uso en los instrumentos de ordenación, a fin de facilitar la comprensión unívoca de la terminología territorial y urbanística.

b) Formulará unas Normas Directoras sobre normalización de la documentación electrónica de los documentos de planeamiento, con objeto de unificar la estructura, codificación, nomenclatura y leyendas a utilizar en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

c) Mantendrá una plataforma para la tramitación electrónica de los documentos de planeamiento.

d) Publicará en su sitio web la documentación técnica y administrativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística cuya aprobación definitiva sea de su competencia.

Disposición adicional octava. *Registro de Entidades Colaboradoras.*

Los Ayuntamientos deberán crear un Registro de Entidades Colaboradoras. La Comunidad Autónoma deberá poner a su disposición la información de que disponga sobre estas entidades.

Disposición adicional novena. *Licencia o declaración responsable para escrituras públicas y asientos registrales.*

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará:

a) La licencia correspondiente, acto que acredite el control previo municipal o alternativamente, si se trata de obras que conforme a esta Ley estén sólo sujetas a declaración responsable, acreditación de que se ha presentado tal declaración.

b) Certificación expedida por técnico competente que acredite el ajuste de la descripción de la obra al proyecto objeto de la licencia o a lo manifestado en la declaración responsable.

c) Las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación o instalación.

2. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva terminada, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará:

a) Si no se hizo antes declaración de obra nueva en construcción, los documentos referidos en la letra a) del apartado anterior.

b) Licencia de ocupación o utilización, o bien la acreditación de que se ha presentado declaración responsable de ocupación o utilización o, en su caso, cambio de uso.

c) Certificación expedida por técnico competente que acredite la finalización de la obra conforme a lo autorizado y declarado.

Todo ello, sin perjuicio de la constancia registral de la terminación de la obra de edificaciones respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, conforme a lo previsto en la legislación estatal.

3. Para las inscripciones de declaración de obra nueva, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes.

Disposición adicional décima. *Cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

1. Lo dispuesto en los artículos 8.4, 70.3.b), 76.1, 78.4, 80.b) y c), 96.3, y 139 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se entenderá sin perjuicio de que, en relación con las infraestructuras de competencia estatal, será de aplicación lo dispuesto en cada caso en la normativa estatal. También será de aplicación idéntico criterio en relación con las previsiones establecidas en dicha normativa respecto de los informes sectoriales de competencia exclusiva del Estado y el sentido del silencio administrativo.

2. Lo dispuesto en los artículos 10.4, 10.6, 14.3 y en la disposición adicional novena de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, así como en las disposiciones correspondientes de su desarrollo reglamentario, se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 62 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en las normas estatales de aplicación a los instrumentos y registros públicos y de ámbito procesal que resulten de aplicación en cada caso.

Disposición transitoria primera. *Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.*

La presente Ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.

1.ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.

El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.

2.ª Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta Ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

3.ª Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta Ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

4.ª Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

b) Actividad de edificación.

1.ª Los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación previstos en esta Ley podrán ser aplicables, a solicitud del interesado, a aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística que estuvieran en tramitación.

2.ª Los procedimientos derivados del incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación, incluidos los de ejecución subsidiaria o por sustitución, ya iniciados a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos contenida en la legislación vigente en el referido

momento. Los plazos previstos en esta Ley serán de aplicación inmediata desde su entrada en vigor.

c) Disciplina urbanística:

1.ª Los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación.

2.ª El ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y sancionadoras, en aplicación de lo dispuesto en la presente Ley, no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor.

Disposición transitoria segunda. *Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley.

2. Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta Ley se establecen.

3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior.

Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.

4. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de le Ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística se adaptarán a los planes de ordenación del territorio vigentes en el plazo que éstos hubieran establecido y, en todo caso, en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley. El transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado.

Disposición transitoria tercera. *Planes e instrumentos en tramitación.*

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

2. No obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta Ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.

Disposición transitoria cuarta. *Ordenación urbanística en los municipios sin planeamiento general.*

En los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, no cuenten con planeamiento general, el suelo del término municipal se entenderá clasificado en urbano y rústico, conforme a los criterios establecidos en el capítulo I, del título I.

Disposición transitoria quinta. *Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.*

1. Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística tanto de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran a dicha fecha. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

2. Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a ellas.

3. Este régimen no resultará de aplicación en las zonas de dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres, en las que las edificaciones se sujetarán al régimen que se derive de lo dispuesto en la legislación de costas y, particularmente, a las prohibiciones contenidas en los artículos 25 y 32 de la Ley de Costas y de la imprescriptibilidad en los términos establecidos en el artículo 197 del Reglamento General de Costas.

Disposición transitoria sexta. *Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística en la zona de influencia del litoral.*

El plazo para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística en la zona de influencia del litoral establecido en el artículo 153 será de aplicación hasta que se produzca una regulación específica en la legislación básica en materia de costas.

Disposición transitoria séptima. *Normativa aplicable con carácter supletorio.*

1. Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. El Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía seguirá aplicándose en lo que sea compatible con la ley.

3. Seguirán siendo de aplicación de forma supletoria las Normas Subsidiarias Provinciales y los Planes Especiales de Protección del Medio Físico mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

4. El Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de

Andalucía seguirá aplicándose, en lo que sea compatible con la Ley, hasta que se produzca el desarrollo reglamentario del título VIII.

Disposición transitoria octava. *Comisiones Provinciales de Valoraciones.*

Hasta que se desarrolle reglamentariamente lo establecido en la disposición adicional quinta, a las Comisiones Provinciales de Valoraciones les será de aplicación el Decreto 164/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones, en lo que no se oponga a lo dispuesto en la mencionada disposición adicional quinta.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.
2. Quedan derogadas expresamente las siguientes normas:

a) Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
c) Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
d) Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
e) Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
f) Norma 45.4.a del Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
g) Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
h) Orden de 13 de marzo de 2007, por la que se crea el Observatorio Territorial de Andalucía y se regula su organización y funcionamiento, y la Orden de 23 de febrero de 2009, que modifica la anterior.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

El Consejo de Gobierno, en el plazo de seis meses desde la aprobación de esta Ley, dictará por Decreto, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el Reglamento general o Reglamentos parciales para su desarrollo y ejecución comprendiendo, como mínimo, la regulación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de la actividad de ejecución, de la actividad de edificación y de la disciplina territorial y urbanística, pudiendo modificar o derogar el vigente Reglamento de Disciplina de Andalucía. En el contenido de los referidos reglamentos, y de cualesquiera otros que pudieran dictarse al amparo de esta Ley, se reservarán ámbitos normativos para su desarrollo, a través de Ordenanzas Municipales, en aquellas materias que, de conformidad con lo señalado en la legislación básica estatal y autonómica sobre régimen local, correspondan a los municipios.

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.*

Se modifica el apartado e) del artículo 17.10 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, quedando redactado como sigue:

> «e) La modificación de los instrumentos de ordenación urbanística, que afecten a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, así como los supuestos de suspensión de los instrumentos de ordenación urbanística general que competen al Consejo de Gobierno.»

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.*

La Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 42, quedando redactado del siguiente modo:

«Artículo 42. *Informes de la Administración hidráulica.*

1. En el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno; de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

La Administración competente para la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística solicitará el informe tras la aprobación inicial de los mismos. El informe tendrá carácter vinculante y deberá ser emitido en el plazo de tres meses, entendiéndose desfavorable si no se emite en dicho plazo, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal básica.

Cuando los actos o planes de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, dicho informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas y sobre la adecuación de las infraestructuras de aducción y las de tratamiento de los vertidos a la legislación vigente.

En dicho informe se incluirá la comprobación de que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no incluyan determinaciones que no sean compatibles con los planes de gestión del riesgo de inundación de las correspondientes demarcaciones hidrográficas, ni con la normativa de aguas aplicable a cada origen de inundación; de acuerdo con la legislación estatal básica.

2. Para los actos y usos del suelo que se realicen en las zonas inundables, incluidas las zonas de flujo preferente, la Administración competente en materia de aguas deberá emitir informe de forma previa a la autorización de la Administración competente conforme a la legislación de ordenación del territorio y urbanismo.

Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Consejería competente en materia de Aguas y se hubieran recogido las previsiones formuladas en él.

3. En el ámbito de las demarcaciones hidrográficas intercomunitarias, el mencionado informe será solicitado a las correspondientes Confederaciones Hidrográficas, de acuerdo con la legislación básica estatal.»

Dos. Se modifica el artículo 59, quedando redactado como sigue:

«Artículo 59. *Zonificación del riesgo de inundación.*

1. Se elaborarán por la Consejería competente en materia de Agua mapas de peligrosidad por inundaciones y mapas de riesgo de inundación, a la escala que resulte más apropiada para las zonas determinadas en el siguiente apartado.

2. Los mapas de peligrosidad por inundaciones incluirán las zonas geográficas que podrían inundarse atendiendo a los escenarios de probabilidad definidos en la legislación básica estatal, de forma coordinada con las demás Administraciones Públicas competentes en la materia.

3. Para cada uno de los escenarios de probabilidad se indicarán los contenidos previstos por la legislación básica aplicable.

4. Igualmente, la Consejería competente en materia de Aguas delimitará las zonas de flujo preferente conforme a la legislación básica estatal.»

Tres. Se modifica el artículo 62, quedando redactado como sigue:

«Artículo 62. *Elaboración y aprobación de los Instrumentos de Prevención del Riesgo de Inundación.*

1. El procedimiento de elaboración y aprobación de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas que son competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía será el previsto en la legislación básica estatal, correspondiendo al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía la aprobación con carácter previo de dichos Planes de Gestión del Riesgo de Inundación.

2. Se establecerán mecanismos que permitan la participación de las partes interesadas en la evaluación preliminar de riesgo de inundación, así como en la elaboración, revisión y actualización de los instrumentos de prevención del riesgo de inundación, especialmente de los representantes de los municipios afectados. Dicha participación se coordinará con la participación activa de los interesados en el proceso de planificación hidrológica de la demarcación.

3. La evaluación preliminar del riesgo de inundación, los mapas de peligrosidad por inundaciones, los mapas de riesgo de inundación y los planes de gestión del riesgo de inundación tendrán la consideración de información ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19.»

Disposición final cuarta. *Modificación de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.*

El artículo 56 de Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía queda redactado como sigue:

«1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.

2.º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

3.º El resto de instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.

4.º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.

c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que figuran en el Anexo I de la presente Ley. En este supuesto, la resolución de los instrumentos señalados anteriormente contendrá el informe de evaluación de impacto en la salud.

d) Aquellas otras actividades y obras, no contempladas en el párrafo anterior, que se determinen mediante decreto del Consejo de Gobierno, sobre la base de la evidencia de su previsible impacto en la salud de las personas.

2. En el informe de impacto en la salud de las actividades y obras a que se refieren los párrafos c) y d) del apartado anterior, se podrá establecer la necesidad de delimitar una zona de seguridad para la protección de la salud con limitaciones de uso para las actividades humanas que específicamente se determinen.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, no se someterán a evaluación del impacto en la salud:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por las Administraciones Públicas y que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia, así como aquellos de carácter estrictamente financiero o presupuestario.

b) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del párrafo b) del apartado 1, así como todas las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos a las que hace referencia el párrafo c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.

c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos que se localicen, con carácter general, a una distancia superior a 1.000 metros de una zona residencial. En estos casos, la evaluación sobre los efectos para la salud de la actividad u obra y sus proyectos se efectuará sobre el estudio de impacto ambiental, dentro del procedimiento de tramitación del instrumento de control y prevención ambiental correspondiente.

d) Los Planes Especiales (ordenación urbanística detallada) que no tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos, la regeneración de ámbitos urbanos consolidados degradados o las agrupaciones de edificaciones irregulares.»

Disposición final quinta.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se modifica como sigue:

Uno. El artículo 36.1 a) queda redactado como sigue:

«a) Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.2 y 40.3.»

Dos. El artículo 36.2 d) queda redactado como sigue:

«d) Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.4.»

Tres. Se modifica el artículo 40, quedando redactado como sigue:

«Artículo 40. *Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta Ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.

b) Los planes de ordenación urbana.

c) Los planes parciales de ordenación.
d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.
b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.
c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.

6. El órgano ambiental deberá pronunciarse en la resolución de admisión de la solicitud sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado. A estos efectos, el documento inicial estratégico y, en su caso, el documento ambiental estratégico justificarán expresamente el procedimiento ambiental que pretende iniciarse.
En caso de resolución de inadmisión de la solicitud, se justificarán las razones por las cuales no se admite a trámite, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación ambiental, y se indicará, caso de que así procediera, la no necesidad de someter el instrumento de ordenación urbanística en cuestión a evaluación ambiental, por no encontrarse en ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 36 de esta Ley, o bien por la no adecuación del tipo de evaluación ambiental estratégica solicitada para el tipo de instrumento de ordenación urbanística presentado.
7. A los efectos del artículo 38 y 39, tendrá la consideración de promotor de la actuación el órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística.
8. Las actuaciones que correspondan realizar al órgano ambiental y al órgano responsable de la tramitación administrativa durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación urbanística se sustanciarán a través del órgano colegiado de coordinación previsto en la legislación urbanística y conforme a lo dispuesto en su normativa de desarrollo. A estos efectos, se remitirán al órgano colegiado la solicitud de inicio del procedimiento, la resolución de admisión a trámite, las consultas que deban realizarse a los órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el informe ambiental estratégico.»

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los veinte días siguientes de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

§ 4

Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 6, de 12 de enero de 2004
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2004-90250

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece como uno de sus principales objetivos, ofrecer una regulación que garantice la participación pública, publicidad y concurrencia en todos los procesos urbanísticos, en el entendimiento de que con ello se asegura la transparencia de los mismos. Por ello, en la citada Ley, se incrementan los mecanismos que favorecen que los instrumentos de planeamiento y demás figuras de la ordenación urbanística estén disponibles y sean inteligibles para los ciudadanos, y que éstos tengan la oportunidad y un amplio margen de participación para involucrarse en la toma de decisiones de carácter público que atañen a la planificación y la gestión urbanística.

En concreto, con la finalidad de asegurar la debida publicidad de los instrumentos de planeamiento, de los convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, la citada Ley impone tanto a los Ayuntamientos como a la Consejería competente en materia de urbanismo la obligación de llevar un registro donde se depositen estos instrumentos, y con ello se favorezca su pública consulta por parte de cualquier ciudadano. A través de estos registros se instrumenta la disponibilidad de la información urbanística de forma organizada y accesible.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece como un requisito previo e indispensable a la propia publicación del plan o de los convenios urbanísticos, que los instrumentos de planeamiento y los convenios urbanísticos sean depositados en los respectivos registros. En consecuencia, se refuerza hasta tal punto la publicidad de estos instrumentos que el depósito en el correspondiente registro se constituye como un paso más en el propio proceso de tramitación.

De conformidad con la disposición transitoria única del presente Decreto, este depósito, en un primer momento, no se aplica a los planes en tramitación que a la entrada en vigor de la Ley cuenten con aprobación inicial, salvo la de aquellos instrumentos de planeamiento cuya aprobación competa a la Comunidad Autónoma, a los efectos de garantizar su publicidad. En cambio esta obligación sí debe predicarse de los planes cuya tramitación se haya iniciado con el régimen de la nueva Ley, debiendo depositarse, tras su aprobación, en el correspondiente registro.

Este Decreto tiene por objeto crear el Registro Autonómico y disponer que todos los Ayuntamientos han de constituir igualmente sus respectivos registros con idéntica finalidad,

así como regular el procedimiento del depósito y archivo de los instrumentos de planeamiento y demás elementos de la ordenación urbanística que deben constar en los correspondientes registros, incluidos los convenios urbanísticos y los bienes y espacios catalogados, y la organización de la información que allí se contenga.

En el marco de lo dispuesto en la mencionada Ley se hace necesaria, igualmente, la regulación del régimen de la consulta de los instrumentos de planeamiento, de los convenios urbanísticos y de los espacios y bienes catalogados por parte de cualquier ciudadano interesado, así como del régimen que faculte para el acceso a estos documentos y para la expedición de copias de los mismos.

En cuanto a la publicación de los instrumentos de planeamiento, el Decreto contempla expresamente la aplicación de la medida prevista en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, para que, mediando la intervención de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en todo los casos se produzca la efectiva publicación de los planes.

Por otra parte, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, contiene un expreso mandato a las Administraciones Públicas competentes para que faciliten en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos informáticos y telemáticos, así como mediante ediciones convencionales. En desarrollo de esta regulación, y en el marco de lo ya dispuesto en la regulación estatal y autonómica en esta materia, especialmente en el Decreto 183/2003, de 24 de junio, por el que se regula la información y atención al ciudadano y la tramitación de procedimientos administrativos por medios electrónicos, este Decreto establece las pautas a través de las cuales se aplicarán técnicas telemáticas y electrónicas al acceso y consulta de la información urbanística y, especialmente, mediante redes abiertas de telecomunicación, lo que deberá concretarse en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en la disposición final única de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, conforme dispone el artículo 39.2 de la Ley 6/1983 de 21 de julio de Gobierno y Administración de la Comunidad Autónoma, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 7 de enero de 2004

DISPONGO

CAPÍTULO I

Los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

El presente Decreto, en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece la regulación de los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de los convenios urbanísticos y de los bienes y espacios contenidos en los Catálogos, teniendo por objeto el depósito, custodia y consulta de los mismos; y crea el Registro Autonómico.

Artículo 2. *Naturaleza jurídica.*

1. Los registros administrativos regulados en el presente Decreto son públicos. La publicidad se hará efectiva por el régimen de consulta que se garantiza en la Ley 7/2002, en este Decreto, y en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. El Registro Autonómico y los registros de los respectivos municipios serán únicos e independientes entre sí, sin perjuicio de la organización, en su caso, de los mismos en distintas Unidades Registrales, y del recíproco deber de intercambio de documentación e información en los términos previstos en este Decreto.

Artículo 3. *Instrumentos Urbanísticos que forman parte de los registros.*

1. Se incluirán en estos registros los Instrumentos Urbanísticos que se describen en el Anexo I de este Decreto y que se agrupan en los siguientes apartados:

a) Los instrumentos de planeamiento urbanístico relacionados en el artículo 7.1 de la Ley 7/2002.
b) Los convenios urbanísticos a los que se refieren los artículos 30 y 95 de la Ley 7/2002.
c) Los bienes y espacios contenidos en los Catálogos regulados en el artículo 16 de la Ley 7/2002.

2. Para formar parte de los registros, los mencionados Instrumentos Urbanísticos deben estar aprobados por la Administración competente y ser depositados e inscritos en la forma señalada en este Decreto.

Artículo 4. *Actualización de los registros.*

1. Las Administraciones Públicas titulares mantendrán actualizados sus respectivos registros.
2. A estos efectos, de conformidad con el artículo 12 del presente Decreto, se incorporarán en el mismo los instrumentos o elementos de la ordenación urbanística que proceda, respecto de los cuales depositarán en el Archivo los documentos técnicos y se practicarán en el Libro de Registro los correspondientes asientos de cuantos actos, resoluciones y acuerdos se relacionan en el Anexo II de este Decreto, así como aquellos otros que afecten a la vigencia, validez o eficacia de los instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y Catálogos.

Artículo 5. *Publicidad y acceso.*

1. La publicidad registral de los Instrumentos Urbanísticos integrados en los registros se hará efectiva mediante su consulta directa en las dependencias que a tal efecto designe la Administración titular, así como mediante la emisión de copias expedidas por los propios registros de todo o parte del documento.
2. El derecho de acceso y, en consecuencia, de obtener copias de los documentos, será ejercido en la forma establecida en la legislación general de aplicación.
3. Los registros administrativos regulados en el presente Decreto deberán tener, de acuerdo con la regulación que se concrete en desarrollo de este Decreto, carácter telemático de modo que faciliten el acceso y consulta por medios informáticos, y en particular por redes abiertas de comunicación, de conformidad con el Decreto 183/2003, de 24 de junio.

Artículo 6. *Protección de datos de carácter personal.*

Lo dispuesto en este Decreto se aplicará, en todo caso, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal.

Sección segunda. El Registro Autonómico

Artículo 7. *Creación y objeto.*

1. Se crea el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
2. Forman parte de este Registro los Instrumentos Urbanísticos definidos en el artículo 3 del presente Decreto que hayan sido informados preceptivamente, aprobados o suscritos por los órganos competentes en materia de urbanismo de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 8. *Estructura y contenido.*

1. El Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados se estructura en Unidades Registrales Provinciales,

en las que se incluirán los Instrumentos Urbanísticos que hayan sido informados preceptivamente, aprobados o suscritos por cualquier órgano competente en materia de urbanismo de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía y que comprenda total o parcialmente el ámbito de la correspondiente provincia.

2. La gestión y custodia de las Unidades Registrales Provinciales se llevará a cabo por las correspondientes Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

3. Corresponde al titular de la Dirección General de Urbanismo el control y custodia del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y la coordinación de las distintas Unidades Registrales Provinciales, así como el tratamiento y difusión de la información por medios electrónicos e informáticos y, especialmente, a través de redes abiertas de comunicación.

Sección tercera. Los Registros Municipales

Artículo 9. *Creación y contenido.*

1. Los municipios, sin perjuicio de sus potestades organizativas, están obligados a crear un Registro municipal de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002, en este Decreto y demás normativa vigente.

3. En el Registro municipal se incluirán, al menos, todos los Instrumentos Urbanísticos definidos en el artículo 3 del presente Decreto que ordenen o afecten total o parcialmente a su término municipal.

CAPÍTULO II

Estructura y ordenación de los registros

Sección primera. Normas Comunes

Artículo 10. *Secciones de los registros de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.*

Los registros administrativos regulados en el presente Decreto constarán de las siguientes secciones para cada municipio, de acuerdo con los apartados del Anexo I de este Decreto relativo a los Instrumentos Urbanísticos:

a) Sección de Instrumentos de Planeamiento. Integrada por las subsecciones de instrumentos de planeamiento urbanístico y de otros instrumentos.

b) Sección de Convenios Urbanísticos.

c) Sección de Bienes y Espacios Catalogados.

Artículo 11. *Elementos de los registros.*

Para cada una de las secciones, constituyen elementos diferenciados del correspondiente Registro, los siguientes:

a) En la de los instrumentos de planeamiento: Los instrumentos resultantes de cada uno de los procedimientos previstos en la Ley 7/2002 para su elaboración o innovación, incluyendo aprobación ex novo o revisión, modificaciones, y los textos refundidos que en su caso se redacten.

b) En la de los convenios urbanísticos: Cada uno de los convenios que tengan objeto distinto o sean suscritos por personas o Administraciones también distintas.

c) En la de los bienes y espacios catalogados: El conjunto de los bienes y espacios pertenecientes al Catálogo de un municipio o de un instrumento de planeamiento urbanístico.

Artículo 12. *Ordenación de la información.*

La información que forme parte de los respectivos registros se ordenará, sin perjuicio de lo que determinen las normas que desarrollen el presente Decreto, distinguiendo:

a) Libro de Registro: En cada municipio o, en el caso del Registro Autonómico, para cada municipio, existirá un Libro de Registro que constará de las secciones señaladas en el artículo 10 del presente Decreto y que contendrá los asientos relacionados en la Sección Segunda del presente Capítulo.

b) Archivo de la documentación: Contendrá los documentos técnicos de los Instrumentos Urbanísticos, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con los mismos y que hayan de formar parte del Registro.

Sección segunda. Asientos Registrales

Artículo 13. *Tipos de asientos.*

En los respectivos registros de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados se practicarán los siguientes asientos en el correspondiente Libro de Registro:

a) Inscripción.
b) Anotación accesoria.
c) Cancelaciones.
d) Anotación de rectificación.
e) Notas marginales.

Artículo 14. *Inscripción.*

1. Son objeto de inscripción en los respectivos registros, los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, de los convenios urbanísticos y de los que contengan los bienes y espacios catalogados.

2. Los asientos de inscripción tendrán que contener, al menos, los siguientes datos:

a) Instrumentos de planeamiento:

1.º Ámbito de ordenación:

– Provincia.
– Municipio.

2.º Clase de planeamiento urbanístico, identificación de la figura de planeamiento y tipo de procedimiento:

– Planeamiento general o de desarrollo.
– Identificación del instrumento de planeamiento urbanístico.
– Procedimiento: Elaboración ex novo, revisión, modificación o texto refundido.

3.º Ámbito concreto u objeto de ordenación cuando corresponda.
4.º Promotor:

– Administración, señalando la que corresponda.
– Particular, identificando su nombre o identificación.

5.º Sobre la aprobación definitiva:

– Órgano que haya adoptado el correspondiente acuerdo.
– Fecha de aprobación.
– Sentido del acuerdo.

6.º Plazo de vigencia.

b) Convenios urbanísticos:

1.º Ambito:

– Provincia.

– Municipio.

2.º Tipo:

– Planeamiento.
– Gestión.

3.º Descripción del objeto del convenio.
4.º Partes firmantes.
5.º Sobre la aprobación:

– Órgano que haya adoptado el correspondiente acuerdo.
– Fecha de aprobación.

c) Bienes y espacios catalogados:

1.º Localización e identificación:

– Provincia.
– Municipio.
– Denominación del bien o del espacio catalogado y su ubicación.

2.º Criterio de catalogación.
3.º Grado de protección.
4.º Relación del bien o espacio catalogado con el planeamiento:

– Catálogo del que forma parte y, en su caso, instrumento de planeamiento al que complemente o del que sea remisión.

3. Para cada instrumento de planeamiento que sea objeto de inscripción se elaborará, e incorporará como información complementaria del mismo, una Ficha-Resumen de sus contenidos de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo III de este Decreto.

Artículo 15. *Anotación accesoria.*

Se producirá la anotación accesoria en los siguientes casos:

a) Las sentencias judiciales firmes o resoluciones administrativas que hayan ganado firmeza en vía administrativa recaídas sobre los Instrumentos Urbanísticos que formen parte de los respectivos registros y que alteren su vigencia o ejecutividad.
b) Las medidas cautelares de suspensión de la vigencia de los Instrumentos Urbanísticos que formen parte de los respectivos registros adoptadas por los Jueces o Tribunales o por la Administración competente.
c) La suspensión acordada por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía según lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 7/2002.
d) Cualquier otra medida que afecte a la aplicación de los instrumentos o actos que hayan sido objeto de inscripción en el registro.

Artículo 16. *Cancelaciones.*

1. Se practicará la cancelación de la inscripción del instrumento de planeamiento y del convenio urbanístico, cuando por cualquier circunstancia se produzca la total y definitiva pérdida de su vigencia, o no se acredite en la forma prevista en este Decreto su publicación en el boletín oficial correspondiente. Igualmente, se practicará la cancelación de la inscripción de los bienes y espacios catalogados, cuando decaiga su régimen de protección.
2. En todo caso, la cancelación del Instrumento Urbanístico depositado no eximirá a la Administración del deber de mantenerlo accesible a su pública consulta cuando de él aún dimanen, directa o indirectamente, efectos jurídicos.

Artículo 17. *Anotación de rectificación.*

1. Los errores materiales, de hecho o aritméticos, que se detecten en el contenido de los asientos practicados, serán rectificados, de oficio o a instancia de parte, por el propio encargado del Registro o de las Unidades Registrales mediante la anotación de rectificación.

2. Los errores que se deriven de los asientos del Registro deberán corregirse una vez que se expida la correspondiente certificación administrativa de rectificación, de conformidad con el apartado 2 del artículo 105 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 18. *Notas marginales.*

Se harán constar mediante nota marginal:

a) La fecha de publicación en el boletín oficial correspondiente de los diferentes instrumentos de planeamiento y actos objeto de inscripción, o en su caso, si se encuentra pendiente la misma, así como la certificación a la que se refiere el artículo 22 del presente Decreto.

b) Las aprobaciones de convenios urbanísticos de planeamiento, respecto del instrumento de planeamiento al que afecte.

c) Cualquier otro acto o resolución que por su naturaleza deba hacerse constar en los registros.

CAPÍTULO III

Procedimiento de inscripción registral

Artículo 19. *Documentación a presentar en los registros.*

1. Para proceder a la inscripción de un elemento en los registros administrativos regulados en el presente Decreto, el órgano que lo haya aprobado remitirá la siguiente documentación:

a) Instrumentos de planeamiento:

– Certificado del acuerdo de aprobación definitiva.
– Documento técnico, completo, aprobado definitivamente.

b) Convenios urbanísticos:

– Certificado del acuerdo de aprobación.
– Texto íntegro del convenio.

c) Bienes y espacios catalogados:

– Certificado del acuerdo de aprobación definitiva del Catálogo.
– Descripción de los bienes y espacios de acuerdo con lo indicado en el artículo 14.2.c) del presente Decreto.

2. Para llevar a cabo las anotaciones accesorias o cancelaciones previstas en los artículos 15 y 16 de este Decreto se aportará, por el órgano que la haya producido o por la Administración interesada a la que se le haya notificado, el texto de la sentencia, auto, resolución o acto correspondiente.

3. La documentación a que se hace referencia en los apartados anteriores, deberá remitirse con las diligencias oportunas que garanticen su autenticidad y acompañada, en su caso, de la certificación administrativa del órgano competente de la Administración que haya producido la resolución, el acto o el acuerdo.

4. Los documentos técnicos de los instrumentos de planeamiento y los textos de los convenios se remitirán en formato papel. Asimismo se aportarán, mediante documento electrónico o en soporte informático, con objeto de facilitar su acceso por vía informática o telemática, así como la disposición y depósito de la información en este soporte, de acuerdo con la regulación que desarrolle este Decreto.

Artículo 20. *Remisión de la documentación y práctica del asiento.*

1. La documentación señalada en el artículo anterior deberá ser presentada en los registros y unidades registrales de los que, de conformidad con la Ley 7/2002 y las disposiciones de este Decreto, deban formar parte.

La Administración autonómica o municipal que apruebe un instrumento de planeamiento, convenio urbanístico o Catálogo deberá remitir la documentación, en los términos señalados en el artículo anterior, al registro o registros al que corresponda su inscripción según los artículos 8 y 9 de este Decreto.

2. A la vista de la documentación remitida, si ésta se encontrara completa, el encargado del registro practicará el asiento y depositará la documentación, habiéndose de emitir al efecto la certificación registral a la que se refiere el artículo 22, en un plazo no superior a diez días. Cuando del examen de la documentación se dedujera la ausencia o deficiencia de la misma, el encargado del registro requerirá a la Administración autonómica o municipal que haya remitido el instrumento para que aporte la documentación necesaria en un plazo no superior a diez días.

CAPÍTULO IV

Efectos de los asientos del correspondiente registro

Artículo 21. *Efectos de los asientos de los registros.*

1. La incorporación al registro correspondiente, mediante su depósito e inscripción en la forma prevista en este Decreto, de los instrumentos de planeamiento y de los convenios urbanísticos habilitará al órgano competente para disponer su publicación, en la forma prevista en el artículo 41 de la Ley 7/2002.

La condición legal de depósito prevista en el artículo 40 de la citada Ley, a efectos de la publicación en el boletín oficial correspondiente, se tendrá por realizada mediante la inscripción del correspondiente instrumento de planeamiento y del convenio urbanístico en el registro de la Administración que lo haya aprobado y, en todo caso, en el Registro Autonómico cuando, de conformidad con el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, haya sido preceptivo el informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2. Sin perjuicio de su necesaria publicación, la incorporación a los correspondientes registros, garantiza la publicidad de los instrumentos de planeamiento, de los convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados que, de conformidad con la Ley 7/2002 y el presente Decreto, figuren inscritos en el correspondiente registro.

Artículo 22. *Certificación registral de la inscripción y del depósito de los instrumentos de planeamiento previa a la publicación.*

1. El órgano respectivo al que le corresponda la gestión y custodia del correspondiente registro en el que, de acuerdo con el artículo 20.1 de este Decreto, deban ser inscritos y depositados los instrumentos de planeamiento y los convenios urbanísticos de forma previa a su publicación en el boletín oficial que corresponda, emitirá certificación registral con indicación de haberse procedido al depósito del instrumento urbanístico que deba ser objeto de publicación.

2. En el supuesto de que no se emitiese la citada certificación registral dentro del plazo señalado en el artículo 22 del presente Decreto, se considerará depositado el instrumento de planeamiento o el convenio urbanístico a los efectos de su publicación.

3. Cuando sea otra la Administración competente para ordenar la publicación, mediante esta certificación registral se instará a ésta para que, una vez se produzca, remita la certificación administrativa comprensiva de los datos de su publicación en el boletín oficial correspondiente.

Artículo 23. *La certificación administrativa comprensiva de los datos de la publicación.*

1. Transcurrido el plazo de dos meses desde la emisión de la certificación registral prevista en el artículo anterior, sin que el órgano al que competa disponer su publicación haya remitido la certificación administrativa comprensiva de los datos de su publicación en el boletín oficial correspondiente, el encargado del registro requerirá a éste para que lo haga en el plazo de diez días.

2. Transcurrido este último plazo sin que se haya aportado la correspondiente certificación comprensiva de la publicación, el órgano al que corresponda la gestión y

custodia del correspondiente registro, ordenará la inmediata cancelación de la inscripción practicada en su día, salvo que se proceda a la habilitación prevista en el apartado siguiente.

3. La ausencia de la certificación comprensiva de la publicación de un instrumento de planeamiento sobre el que, de conformidad con el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, haya emitido informe preceptivo la Consejería de Obras Públicas y Transportes, habilitará para que, en caso de constatarse la falta de publicación, el titular de la Dirección General de Urbanismo articule el mecanismo de sustitución previsto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

A estos efectos, el titular de la Dirección General de Urbanismo, instará al órgano municipal que aprobó el instrumento de planeamiento al que se refiere el párrafo anterior, concediéndole el plazo necesario para su publicación, emitiendo al efecto certificación comprensiva de la misma. Transcurrido dicho plazo, que nunca podrá ser inferior a un mes, se entenderá incumplida la obligación contenida en el artículo 41 de la Ley 7/2002, procediendo el titular de la Dirección General de Urbanismo a ordenar su publicación en la forma establecida en el mismo.

CAPÍTULO V

La consulta de los registros

Artículo 24. *Régimen de la consulta de los registros.*

1. El régimen de la consulta de los registros administrativos regulados en el presente Decreto se regirá por la Ley 7/2002 y las normas que la desarrollen, en particular por las disposiciones previstas en el presente Decreto, así como por lo dispuesto en el Decreto 183/2003, de 24 de junio, en la Ley 30/1992, y demás legislación general de aplicación.

2. La Administración titular del correspondiente registro garantizará el derecho de acceso a los documentos integrantes del mismo, o copias autenticadas de éstos, procurando favorecer su consulta y utilización. A estos efectos, las instalaciones que se habiliten deberán favorecer la consulta material de los documentos que obren en el registro y, de acuerdo con la regulación que se concrete en desarrollo de este Decreto, disponer de medios informáticos que permitan su consulta.

3. Sin perjuicio de la consulta directa en las instalaciones y por los medios que la Administración titular habilite al efecto, ésta pondrá a disposición de los ciudadanos de forma gratuita, la información y documentación accesible que exista en estos registros mediante redes abiertas de telecomunicación.

4. Las Administraciones Públicas habrán de depositar, registrar, y tener disponibles para su pública consulta, los instrumentos de planeamiento y los convenios urbanísticos en el soporte en que fueron aprobados; ello sin perjuicio del tratamiento y difusión de información o documentación por medios informáticos y telemáticos y, en particular, a través de redes abiertas de telecomunicación.

Artículo 25. *Validación y diligenciado de copias de los documentos que formen parte del Registro de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.*

1. Todo ciudadano tendrá derecho a obtener copia expedida por el propio registro de todo o parte de la documentación accesible que forme parte del mismo, de acuerdo con lo establecido en la legislación general de aplicación.

2. A los efectos de dar validez a los documentos que se emitan por medios electrónicos o informáticos, las Administraciones Públicas titulares de los registros de carácter telemático habrán de establecer los medios que garanticen su autenticidad, integridad, conservación y fidelidad con el documento original.

Artículo 26. *Cláusulas de prevalencia.*

1. Cuando exista discrepancia entre la documentación que conste en formato papel y la reproducción que obre en soporte informático, prevalecerá la primera sobre la segunda.

2. Si existiese disconformidad entre los diferentes registros regulados en este Decreto, en cuanto a los asientos practicados o a la documentación depositada, prevalecerá la información del registro de la Administración que haya sido competente para la aprobación del instrumento de planeamiento o convenio sobre el que se manifieste esta disparidad. Ello sin perjuicio de la necesidad de emprender las actuaciones de colaboración interadministrativas precisas con objeto de aclarar y corregir esta circunstancia.

3. En cualquier caso, los datos contenidos en la publicación oficial prevalecen sobre los de la registral.

Disposición transitoria única. *Incorporación a los registros de instrumentos de planeamiento en curso de aprobación y de planes vigentes.*

1. Este Decreto será de plena aplicación a los instrumentos de planeamiento que, encontrándose en curso de aprobación a su entrada en vigor, hayan sido tramitados conforme a la Ley 7/2002.

2. Los instrumentos de planeamiento que se encontraban en tramitación con aprobación inicial a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y que hayan sido publicados, a los efectos de garantizar su publicidad, deben ser depositados en el correspondiente Registro Autonómico en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del presente Decreto. Los restantes instrumentos de planeamiento aún no publicados habrán de ser depositados en idéntico plazo a contar desde su publicación en el boletín oficial correspondiente.

3. Sin perjuicio de lo previsto en los apartados anteriores, las Administraciones titulares de los correspondientes registros podrán incorporar a éstos los restantes instrumentos de planeamiento vigentes.

4. El depósito de los instrumentos de planeamiento general por parte de los municipios en sus respectivos registros, será requisito para el reconocimiento de subvenciones y ayudas en materia de urbanismo, de conformidad con lo que establezcan las correspondientes convocatorias.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se faculta al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para dictar cuantas disposiciones precise el desarrollo y ejecución de este Decreto.

En concreto, las disposiciones que determinen las características informáticas que deban regir la inscripción de los Instrumentos Urbanísticos en el registro, así como, las que regulen la organización de los servicios telemáticos de los registros, habrán de ser dictadas en el plazo máximo de tres y cinco meses, respectivamente, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

ANEXO I

De los instrumentos urbanísticos que forman parte del registro

1. Instrumentos de Planeamiento.

A) Instrumentos de planeamiento urbanístico (artículo 7.1 LOUA):

a) Planes Generales de Ordenación Urbanística.
b) Planes de Ordenación Intermunicipal.
c) Planes de Sectorización.

d) Planes Parciales de Ordenación.
e) Planes Especiales.
f) Estudios de Detalle.
g) Catálogos.

B) Otros Instrumentos:

a) Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano (disposición transitoria séptima LOUA).
b) Delimitación de suelo urbano consolidado (disposición transitoria primera LOUA).

2. Convenios Urbanísticos:

a) Convenios urbanísticos de planeamiento (artículo 30 LOUA).
b) Convenios urbanísticos de gestión (artículo 95 LOUA).

3. Bienes y Espacios contenidos en los Catálogos (artículo 16 LOUA).

ANEXO II

De los actos, acuerdos y resoluciones que deban constar en el registro

a) El texto íntegro de los acuerdos de aprobación de los instrumentos de planeamiento.
b) El texto íntegro de los acuerdos de aprobación de los convenios urbanísticos.
c) El texto íntegro de los acuerdos de suspensión de los instrumentos de planeamiento que adopte el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en virtud del artículo 35.2 de la Ley 7/2002.
d) La medida cautelar de suspensión de la vigencia de los instrumentos de planeamiento, y los demás instrumentos o actos, adoptada por los Jueces o Tribunales.
e) La medida cautelar de suspensión de la ejecución de los actos que sean objeto de depósito en este Registro, adoptada por el órgano a quien competa la resolución del correspondiente recurso en vía administrativa.
f) Las sentencias judiciales firmes o resoluciones administrativas que hayan ganado firmeza administrativa, recaídas sobre los actos o instrumentos depositados en este Registro.
g) Cuantos demás actos, acuerdos y resoluciones, a juicio de la Administración titular, afecten o puedan afectar a los instrumentos o elementos urbanísticos que forman parte del Registro.

ANEXO III

Ficha-resúmen de los contenidos de los instrumentos de planeamiento

El Registro habrá de contener una Ficha-Resumen en la que constará la siguiente información:

Clasificación del suelo y categorías:

– Suelo Urbano:

Consolidado.
No Consolidado.

– Suelo no Urbanizable:

De especial protección por legislación específica.
De especial protección por la planificación territorial o urbanística.
De carácter natural o rural.
Del Hábitat Rural Diseminado.

– Suelo Urbanizable:

Ordenado.
Sectorizado.
No Sectorizado.

Sistemas generales:

– Sistema General de Comunicaciones.
– Sistema General de Espacios Libres.
– Sistema General de Equipamiento.
– Otros Sistemas Generales.

Con identificación en su caso de su clasificación y adscripción.

Sistemas locales:

– Sistema Local de Comunicaciones.
– Sistema Local de Espacios Libres.
– Sistema Local de Equipamiento.
– Otros Sistemas Locales.

Con identificación de su naturaleza pública o privada.

Usos globales:

– Residencial.
– Turístico.
– Industrial.
– Terciario.
– Otros.

Ámbitos de planeamiento de desarrollo:

– Plan Parcial.
– Plan Especial.
– Estudio de Detalle.

Ámbitos de reparto o de gestión:

– Área de Reparto.
– Sector.
– Unidad de Ejecución.

§ 5

Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 11, de 16 de enero de 2007
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2007-90250

La Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con el artículo 13.8 de su Estatuto de Autonomía, tiene competencia exclusiva en materia de política territorial, comprensiva de la ordenación del territorio y del litoral, el urbanismo y la vivienda.

En ejercicio de la citada competencia, el Parlamento de Andalucía aprobó la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuyo Título III establece las medidas para la protección de la legalidad, encomendando a la Consejería de Obras Públicas y Transportes del ejercicio de las referidas a las actividades de intervención singular relacionadas en su Anexo. Por su parte, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, refuerza la labor de la Administración Autonómica contra las infracciones urbanísticas, habilitando a la Consejería competente en materia de urbanismo para actuar en protección de la ordenación urbanística encomendada y atribuyendo expresamente en su artículo 179.2 funciones inspectoras a la Consejería con competencias en materia de urbanismo. En materia de vivienda, la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, establece el régimen sancionador que, con carácter general, resulta de aplicación a las personas infractoras en materia de viviendas protegidas, que producirá un efecto de prevención general que permita asegurar los principios de publicidad, transparencia en la adjudicación de las viviendas y de efectiva aplicación a las políticas sociales a las que se deben.

La citada Ley 13/2005, de 11 de noviembre, crea el Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía. En desarrollo de esta previsión legal el presente Decreto procede a aprobar el correspondiente Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda con la finalidad de reforzar las actuaciones de protección de la legalidad de la ordenación territorial, urbanística y de la vivienda, y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Por último, se hace necesario dar una nueva redacción a lo dispuesto en el artículo 64.2 del Reglamento de organización y funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, en orden a la clarificación de su actual redacción.

Asimismo, el presente Decreto se dicta en ejercicio de las competencias en materia de procedimiento administrativo derivado de las especialidades de la organización propia que recoge el artículo 13.4 del Estatuto de Autonomía y de desarrollo legislativo y ejecución en

materia de régimen estatutario de los funcionarios de la Comunidad Autónoma establecidas en el artículo 15.1.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

En virtud de lo expuesto, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Transportes en ejercicio de la competencia prevista en el artículo 46.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma, con informes de la Consejería de Economía y Hacienda y de la Consejería de Justicia y Administración Pública, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 26 de diciembre de 2006,

DISPONGO

Artículo único. *Aprobación del Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.*

Se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía que se incorpora como Anexo del presente Decreto.

Disposición adicional única. *Modificación del artículo 64.2 del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre.*

Se modifica el artículo 64.2 del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, que tendrá la siguiente redacción:

> «2. La impugnación de acuerdos de las Corporaciones Locales a que se refieren los artículos 65 y 66 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponderá a los Letrados de la Junta de Andalucía adscritos al Gabinete Jurídico, a iniciativa de los Delegados del Gobierno o de las Consejerías competentes por razón de la materia, rigiéndose el ejercicio de acciones por lo dispuesto en los artículos 41.1 y 42 del presente Reglamento.»

Disposición transitoria primera. *Actuaciones y procedimientos administrativos en trámite.*

Las actuaciones y procedimientos en materia de disciplina de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda iniciados por la Administración de la Junta de Andalucía con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto seguirán rigiéndose por la normativa anterior.

Disposición transitoria segunda. *Primera convocatoria de ingreso en el Cuerpo de Inspectores de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.*

Excepcionalmente, la primera convocatoria de ingreso en el Cuerpo de Inspectores de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda se podrá cubrir por concurso entre el personal funcionario perteneciente a Cuerpos, Escalas, Clases o Categorías integrados en el Grupo A de las distintas Administraciones Públicas de acuerdo con lo establecido en los párrafos siguientes.

El procedimiento de provisión constará de dos fases, la primera de oposición y la segunda de concurso, que se calificarán en su conjunto sobre un total de 100 puntos.

La primera fase, de oposición, constará —a su vez— de dos pruebas, con el contenido y puntuación máxima que para cada una de ellas se establece a continuación:

a) Los aspirantes elaborarán un informe que versará sobre un supuesto práctico a elegir entre los propuestos por la Comisión de Valoración —en atención a las diversas disciplinas relacionadas con las competencias de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda—, relacionado con el temario que se determine en la Orden de Convocatoria. Para su elaboración, los aspirantes dispondrán de un tiempo máximo de seis horas, pudiendo consultar los textos legales en los términos establecidos por las bases de la convocatoria. Una vez leído el dictamen en sesión pública ante la Comisión, los aspirantes deberán contestar a las observaciones que, por un tiempo máximo de quince minutos, les

dirijan los miembros de la misma en relación con el supuesto de hecho sometido a informe del aspirante. La puntuación máxima correspondiente a esta prueba es de 40 puntos, siendo la puntuación mínima para superarla de 20 puntos.

b) Los aspirantes que hayan superado la puntuación mínima exigida en la prueba anterior realizarán una disertación por escrito contestando a un supuesto teórico a elegir entre los propuestos por la Comisión de Valoración —en atención a las diversas disciplinas relacionadas con las competencias de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda—, relacionado con el temario que se determine en la Orden de Convocatoria. Para su elaboración, los aspirantes dispondrán de un tiempo máximo de cuatro horas, pudiendo consultar los textos legales en los términos establecidos por las bases de la convocatoria. La puntuación máxima por esta prueba será de 30 puntos, siendo la puntuación mínima para superarla de 15 puntos.

En la segunda fase, de concurso, serán objeto de puntuación los méritos alegados y acreditados por los aspirantes que hayan superado la segunda de las pruebas de la primera fase, hasta un máximo de 30 puntos, con arreglo al baremo que se inserta como Anexo del presente Reglamento.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se faculta a la Consejera de Obras Públicas y Transportes, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

ANEXO

Reglamento de organización y funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía

CAPÍTULO I

Normas generales y principios informadores de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda

Sección 1.ª Organización, funcionamiento y ámbito de actuación.

Artículo 1. *Organización, funcionamiento y adscripción.*

1. La organización y funcionamiento de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, en lo sucesivo la Inspección, se regirá por el presente Reglamento, en el marco de lo dispuesto por la legislación aplicable en esta materia.

2. La Inspección se integra orgánicamente en la Consejería competente en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, dependiendo del Centro Directivo con competencias en Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, en adelante el Centro Directivo de Inspección.

Artículo 2. *Ámbito de actuación.*

1. El ámbito funcional de actuación de la Inspección comprende las actuaciones de investigación, comprobación, informe y las restantes que fueren necesarias para asegurar la observancia del cumplimiento de la normativa en materia de ordenación del territorio,

urbanismo y vivienda, dentro del ámbito de competencias propio de la Administración de la Junta de Andalucía.

2. El ámbito material de actuación de la citada Inspección se extiende a cualquier hecho, actuación, acto o disposición que adopte toda persona física o jurídica, pública o privada, en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, y que afecte a cualquier lugar del territorio andaluz.

Sección 2.ª Principios informadores de la inspección

Artículo 3. *Principios generales.*

1. La Inspección actuará conforme a los principios de especialización, unidad funcional, colaboración y cooperación interadministrativas, eficacia, jerarquía, objetividad, diligencia y profesionalidad, con sometimiento pleno a la ley y al derecho, y con sujeción a los criterios técnicos establecidos por el Centro Directivo de Inspección.

2. La actividad inspectora responderá al principio de trabajo programado, sin perjuicio de la que, por su trascendencia y urgencia, exijan necesidades sobrevenidas o denuncias no incluidas en la programación.

3. El personal inspector en el ejercicio de sus funciones gozará de plena autonomía en los términos del artículo 25 del presente Reglamento; especialmente, se garantizará su independencia frente a cualquier tipo de injerencia indebida.

Artículo 4. *Principio de confidencialidad de la documentación.*

La documentación con origen y destino en la Inspección deberá tener garantizada su confidencialidad, a cuyo efecto tanto el Registro de la Inspección, previsto en el presente Reglamento, como sus auxiliares, establecerán los mecanismos que garanticen aquélla, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal.

CAPÍTULO II

El Cuerpo de Inspección: acceso, organización y funciones

Sección 1.ª Personal al servicio de la inspección

Artículo 5. *Personal con funciones de inspección.*

Los funcionarios y funcionarias del Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda creado por la Disposición adicional cuarta de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, serán quienes desempeñen los puestos con funciones de inspección de tales materias.

Artículo 6. *Acceso al Cuerpo de Inspección.*

1. Conforme a la Disposición adicional cuarta de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, el ingreso en el Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía será por oposición entre doctores, licenciados o titulados en ingeniería superior, arquitectura superior o equivalentes.

2. El Centro Directivo de Inspección mantendrá permanentemente actualizado un listado del personal funcionario del Cuerpo de Inspección, con indicación de su situación administrativa.

Artículo 7. *Funciones.*

El personal inspector está facultado para desempeñar todas las funciones que la Inspección tiene atribuidas por la normativa reguladora del ejercicio por la Junta de Andalucía de sus competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, y por el presente Reglamento, llevando a cabo sus actuaciones en los términos del mismo.

Artículo 8. *Acreditación.*

1. El personal inspector en el ejercicio de sus funciones irá provisto de acreditación integrada por el Escudo de Andalucía, con el formato aprobado por Orden de la Consejería competente en Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.
2. La acreditación contendrá su identificación, así como su carácter de agente de la autoridad en el ejercicio de sus funciones.
3. Las personas inspeccionadas tienen derecho a recabar la exhibición de la acreditación en las visitas de inspección.

Artículo 9. *Adscripción del personal inspector.*

La relación de puestos de trabajo del Centro Directivo de Inspección determinará los puestos que queden adscritos al Cuerpo de Inspectores e Inspectoras de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, así como los requisitos exigidos para el desempeño de sus puestos.

Artículo 10. *Personal de apoyo de la Inspección.*

La Inspección contará con el personal necesario para el apoyo técnico y administrativo a la función inspectora y para el funcionamiento de los servicios.

Sección 2.ª Equipos de inspección y grupos especializados

Artículo 11. *Equipos de inspección.*

1. Los equipos de inspección son la estructura básica de la acción inspectora. Su constitución responderá a criterios territoriales o relativos a la materia objeto de inspección y su composición integrará personal inspector y personal de apoyo, en su caso.
2. Los equipos desarrollarán integralmente la actividad inspectora ordinaria en el ámbito territorial y material que se les asigne, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12 del presente Reglamento. Cada equipo, mediante la actividad individual o colectiva del personal inspector, asumirá el desarrollo de las funciones que correspondan a su ámbito, incumbiendo a la jefatura del equipo la organización y distribución del trabajo entre sus miembros.
2. Al frente del equipo se encontrará, nombrado por el titular del Centro Directivo de Inspección, un inspector o inspectora de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, que lo dirigirá técnica y funcionalmente, ejercerá su control e impulsará su actividad.

Artículo 12. *Grupos especializados.*

1. Por Resolución de la persona titular del Centro Directivo de Inspección se podrán crear, con carácter temporal o indefinido, grupos especializados integrados por uno o varios inspectores e inspectoras, para la realización de tareas propias de la Inspección que requieran una mayor especialización o unidad de actuación.
2. En particular, se podrán crear grupos especializados por materias o ámbitos territoriales de acción inspectora. Su constitución y composición responderá a las circunstancias y necesidades de cada momento.
2. Los grupos especializados podrán estar integrados por uno o más equipos de inspección si el volumen de asuntos o su complejidad lo hacen necesario.
3. El personal inspector integrante de grupos especializados realizará con carácter preferente las funciones que correspondan a la materia o ámbito territorial encomendadas al grupo en el que se integren, sin perjuicio del principio de unidad funcional de la Inspección.

Sección 3.ª Formación, perfeccionamiento y sistemas de evaluación

Artículo 13. *Formación y perfeccionamiento del personal inspector.*

1. La actualización y perfeccionamiento en el ejercicio profesional constituyen un derecho y un deber para el personal inspector de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Corresponde a la persona titular del Centro Directivo de Inspección establecer los

correspondientes planes de formación según las prioridades de funcionamiento de dicho Centro Directivo.

2. Se establecerán planes individuales de formación a través de itinerarios formativos que cada inspector o inspectora deberá cumplir en los períodos temporales que se establezcan.

Artículo 14. *Evaluación.*

Se establecerán planes periódicos de evaluación de la Inspección, con periodicidad máxima cuatrienal, a fin de valorar el grado de consecución de los objetivos previstos y establecer las propuestas de mejora correspondientes.

CAPITULO III

Funcionamiento y actuación de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda

Sección 1.ª Principios ordenadores del funcionamiento de la inspección de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda

Subsección 1.ª Planificación de objetivos para la acción inspectora

Artículo 15. *Principios básicos.*

La Inspección planificará y programará su actuación según objetivos generales o particulares, en atención a su ámbito competencial material y territorial.

Artículo 16. *Planificación general de inspección en las áreas de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.*

1. El Plan General de Inspección es el documento que establece las líneas genéricas de la actividad inspectora. Dicho Plan será aprobado mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, a propuesta de la persona titular del Centro Directivo de Inspección y contendrá los objetivos generales de la actuación inspectora.

2. El Plan General de Inspección tendrá una vigencia máxima de cuatro años.

Artículo 17. *Desarrollo de la planificación general.*

1. El Centro Directivo de Inspección ejecutará y desarrollará la planificación general mediante la programación de las correspondientes órdenes de servicio que atenderán a alguno o varios de los criterios que, sin constituir prelación, se enumeran:

a) La trascendencia o repercusión jurídica, social y económica de los asuntos objeto de la actuación.

b) El efecto de prevención general y especial que se pretenda obtener con la actuación inspectora.

c) La consideración territorial de las actuaciones a desarrollar.

d) Beneficio económico perseguido por las infracciones de ordenación del territorio, urbanismo o vivienda.

2. En atención a la eficacia de la actuación inspectora, las órdenes de servicio dictadas en desarrollo de la planificación general no serán objeto de publicación.

3. El titular del Centro Directivo de Inspección podrá seleccionar indicadores de cantidad y calidad, de modalidades de infracción, de carácter sectorial, de dimensión o afección territorial u otros, a los efectos del seguimiento y evaluación de las órdenes de servicio dictadas en desarrollo de la planificación general.

Subsección 2.ª Normas de funcionamiento, cooperación y colaboración interadministrativa y con la Administración de Justicia

Artículo 18. *Unidad de función y especialización.*

1. El personal inspector desarrollará las funciones que tiene atribuidas bajo las directrices técnicas de la persona titular del Centro Directivo de Inspección y en dependencia directa de las correspondientes jefaturas.
2. El titular del Centro Directivo de Inspección podrá atribuir al personal inspector la dedicación preferente a tareas especializadas correspondientes a las áreas materiales o territoriales de la acción inspectora que se determinen, teniendo en cuenta la dimensión y complejidad de las tareas encomendadas.
3. La especialización material o territorial será compatible con la aplicación de los principios de unidad funcional en la actuación inspectora, en la forma dispuesta en el presente Reglamento.
4. La discrepancia técnico jurídica de la persona titular del Centro Directivo de Inspección con los criterios mantenidos por el inspector encargado de algún asunto, podrá dar lugar a la asignación por la persona titular del Centro Directivo de Inspección de dicho asunto a otro Inspector.

Artículo 19. *Cooperación y colaboración con las Corporaciones Locales.*

1. La Consejería competente en Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda podrá celebrar convenios de colaboración con las Corporaciones Locales a los efectos de la asistencia en la labor inspectora, pudiendo resultar de los mismos la creación de órganos de colaboración para el mejor desarrollo de las labores inspectoras.
2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Centro Directivo de Inspección podrá recabar y obtener información concreta sobre la actividad de los Municipios en las materias que integran el ámbito funcional de la Inspección, pudiendo solicitar la exhibición de expedientes y la emisión de informes.

Artículo 20. *Colaboración con la Administración de Justicia.*

1. La Inspección emitirá los informes y cumplimentará las solicitudes o requerimientos de actuación de su competencia que sean formulados por los órganos judiciales, en los términos legalmente establecidos.
2. La Inspección, a través del titular de su Centro Directivo, pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal aquellos hechos que conozca en sus actuaciones que pudieran ser constitutivos de infracción penal.

Sección 2.ª Facultades y obligaciones del personal inspector

Artículo 21. *Consideración de agentes de la autoridad.*

1. De conformidad con la Disposición adicional cuarta de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, en el ejercicio de sus funciones el personal inspector tiene el carácter de agente de la autoridad a todos los efectos, de modo que los particulares, los funcionarios y las autoridades deberán prestar a aquéllos el apoyo y colaboración que precisen en el desarrollo de sus actuaciones.
2. De conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, los inspectores de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda podrán recabar, en el ejercicio de sus funciones, el auxilio y colaboración de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

Artículo 22. *Facultades del personal inspector.*

En el ejercicio de sus funciones, el personal inspector de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda está facultado, en los términos establecidos por el artículo 179,

apartados 3 y 4, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y Disposición adicional cuarta de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, para:

a) Entrar libremente, sin previo aviso y en cualquier momento, en el lugar objeto de inspección y permanecer en ellos, respetando en todo caso la inviolabilidad del domicilio, lo cual conllevará la necesidad de recabar el consentimiento de su titular o Resolución judicial que autorice la entrada en el mismo. El personal de apoyo sólo podrá entrar libremente en los lugares inspeccionados cuando acompañe al personal inspector en el ejercicio de sus funciones.

La identificación del inspector podrá efectuarse al inicio de la visita de comprobación o con posterioridad a dicho inicio si así lo exigiera la eficacia de la actuación inspectora. Cuando la actuación lo requiera, el inspector o inspectora actuante podrá requerir la inmediata presencia de quien esté al frente de la obra o actividad inspeccionada en el momento de la visita. El incumplimiento de tal requerimiento se hará constar en el acta de obstrucción en los términos que establece el artículo 42 del presente Reglamento.

b) Hacerse acompañar durante la visita por el personal de apoyo preciso para la actuación inspectora.

c) Proceder a practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario.

d) Recabar y obtener la información, datos o antecedentes con trascendencia para la función inspectora, respecto de quien resulte obligado a suministrarlos según lo dispuesto en el artículo 21 del presente Reglamento, y ello mediante requerimiento escrito del personal inspector que dirija el correspondiente equipo de inspección. Cuando el requerimiento se formule a entidades que desarrollen actividades bancarias o de depósito de fondos, y se refiera a identificación de pagos efectuados con cargo a cuentas, depósitos o fondos de cualquier clase, el requerimiento se autorizará previamente por el titular del Centro Directivo de Inspección.

Tales requerimientos señalarán un plazo para su cumplimentación no inferior a quince días; especificarán los datos, antecedentes o información solicitados, el período de tiempo a que se refieran y la identidad de las personas o entidades sujetas a la acción inspectora. El incumplimiento de tal requerimiento se hará constar en el acta de obstrucción en los términos que establece el artículo 42 del presente Reglamento.

La información será facilitada por la persona o entidad requerida mediante certificación de la misma o mediante acceso del inspector o inspectora actuante, que podrá ser acompañado por el personal de apoyo preciso, a los datos solicitados en las dependencias de aquélla, según se determine en el requerimiento, levantándose la correspondiente diligencia en el supuesto de acceso del inspector actuante.

En el acceso a los datos y antecedentes habrán de observarse las prescripciones de la legislación orgánica de tratamiento automatizado de datos de carácter personal.

e) En los términos y con los efectos previstos en el artículo 72 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, adoptar, en supuestos de urgencia y para la protección provisional de los intereses generales implicados, las medidas provisionales expresamente previstas en norma con rango de ley que considere oportunas al objeto de impedir que desaparezcan, se alteren, oculten o destruyan pruebas, documentos, material informatizado y demás antecedentes sujetos a examen, en orden al buen fin de la actuación inspectora.

f) Proponer a las Administraciones y autoridades competentes para su adopción las actuaciones o medidas que juzgue convenientes que favorezcan el cumplimiento de la ordenación territorial, urbanística y de vivienda.

g) Emitir los informes que le sean solicitados en relación con el cumplimiento de la normativa en materia de ordenación territorial, urbanística y de vivienda del supuesto de hecho que corresponda.

h) Colaborar con las Administraciones competentes para el cumplimiento de la normativa en materia de ordenación del territorio, urbanismo o vivienda.

i) Controlar el cumplimiento de las medidas que, para el cumplimiento de la normativa de ordenación del territorio, urbanismo o vivienda, las Administraciones competentes hayan acordado en el ámbito competencial de la Inspección.

Artículo 23. *Deberes de los funcionarios de la Inspección.*

1. En el ejercicio de sus funciones, el personal de la Inspección observará la máxima corrección con las personas inspeccionadas y procurará perturbar en la menor medida posible el desarrollo de las actividades de las personas y entidades inspeccionadas.

2. El personal inspector guardará el debido sigilo profesional respecto de los asuntos que conozca por razón de su cargo, así como sobre los datos, informes, origen de las denuncias o antecedentes de que hubieran tenido conocimiento en el desempeño de sus funciones. El personal de apoyo a la Inspección que preste servicios en órganos y dependencias de la Inspección queda sujeto a los mismos deberes de sigilo respecto de lo que conozca por razón de su puesto de trabajo.

3. El personal inspector se abstendrá de intervenir en actuaciones de inspección, comunicándolo a su superior inmediato, cuando se den en ellos cualquiera de los motivos a que se refiere el artículo 28 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La abstención y la recusación de personal funcionario a que se refiere el artículo 29 de la citada Ley, se resolverán por la persona titular del Centro Directivo con competencias en Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

4. Con carácter general, el personal inspector cumplirá sus deberes funcionariales con especial diligencia, en atención a la naturaleza de las funciones que desempeña.

Sección 3.ª Actuaciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda

Artículo 24. *Principio de actividad planificada y programada.*

La actividad Inspectora responderá a la planificación y programación establecida conforme a este Reglamento.

Artículo 25. *Autonomía técnica del personal Inspector.*

El personal inspector desarrollará sus funciones con autonomía técnica, sin perjuicio del cumplimiento de las instrucciones y directrices técnicas establecidas por la persona titular del Centro Directivo con competencias en Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda; del respeto a las órdenes de la jefatura del equipo de inspección o grupo especializado en que desarrolle su actividad; del cumplimiento en plazo de las órdenes de servicio que se le impongan y del sometimiento a los controles de rendimiento o de cumplimiento de los objetivos que se puedan establecer por el titular del Centro Directivo de Inspección.

Artículo 26. *Inicio de las actuaciones inspectoras.*

Las actuaciones de Centro Directivo de Inspección se podrán iniciar:

a) Con carácter general, en desarrollo de la planificación y programación de inspección, por orden de servicio de la persona titular del Centro Directivo de Inspección.

b) Por acuerdo de la persona titular del Centro Directivo de Inspección, con ocasión de los informes a los que se hace referencia en el artículo 36 del presente Reglamento.

c) Por acuerdo del titular del Centro Directivo de Inspección, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

d) Por propia iniciativa del personal inspector, cuando así lo exija la eficacia y oportunidad de la actuación inspectora, en el marco de la planificación y programación vigente, previa autorización de la persona titular del Centro Directivo de Inspección.

Artículo 27. *Denuncias.*

1. En los supuestos en que se presente denuncia, a los efectos de comprobar si concurren indicios suficientes de veracidad o exactitud en los hechos denunciados, el titular del Centro Directivo de inspección podrá requerir del denunciante que ratifique, amplíe o concrete el contenido de la denuncia.

2. Mediante Resolución motivada de la persona titular del Centro Directivo de Inspección, no serán tomadas en consideración —y por ende, no darán lugar al inicio de actuaciones— las denuncias manifiestamente infundadas, ininteligibles o anónimas, así como aquéllas sobre las que exista sospecha fundada de que han sido presentadas con objeto de obstaculizar la actuación inspectora planificada o en curso.

3. La toma en consideración de las denuncias determinará su inclusión en el desarrollo de la programación en función de la ponderación de los objetivos ya incluidos en la misma.

Artículo 28. *Ordenes de servicio.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del presente Reglamento, el señalamiento de actuaciones concretas al personal inspector se materializará en órdenes de servicio.

2. Las órdenes de servicio se formularán por escrito y contendrán los datos de identificación de las actuaciones asignadas, en la forma que se disponga.

3. El personal inspector destinatario de una orden de servicio, sin perjuicio de adoptar las medidas que procedan, emitirá informe comprensivo del resultado de la actuación asignada una vez finalizada.

Artículo 29. *Modalidades de actuación.*

1. Para el ejercicio de sus funciones, el personal inspector y el personal a su servicio podrá valerse de cualesquiera medios que consideren convenientes y en Derecho procedan, y en particular de:

a) Visita a los lugares objeto de inspección de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.a) del presente Reglamento.

b) Comprobación de datos, informes o antecedentes obtenidos de otros órganos, personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, por los procedimientos legalmente establecidos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.d) del presente Reglamento.

c) Declaraciones de las personas o entidades inspeccionadas o cualquier titular de un derecho o interés legítimo en el resultado de la actuación inspectora.

2. El personal inspector podrá utilizar cualesquiera medios técnicos que disponga para dejar constancia del desarrollo y los resultados de la actividad inspectora, de acuerdo con la normativa que en cada caso resulte de aplicación.

3. Las actuaciones de inspección, cualquiera que sea la forma en que se inicien, podrán proseguirse o completarse con otra u otras de las modalidades de actuación definidas en el apartado 1, si se estima necesario para la adecuada conclusión de la actuación inspectora.

4. Cuando de las actuaciones inspectoras resulte la existencia de elementos de convicción suficientes para la exigencia de responsabilidades sancionadoras, del restablecimiento del orden jurídico perturbado o de la reposición de la realidad física alterada, ello dará lugar a la iniciación del correspondiente procedimiento administrativo, que se regirá por la normativa general y por la sectorial que en cada caso resulte aplicable.

Los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada se regirán por lo dispuesto en la normativa general de procedimiento administrativo y en la normativa sectorial en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Los procedimientos sancionadores, se regirán por lo dispuesto en la normativa general de procedimiento administrativo y en la normativa sectorial en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en la normativa sectorial de vivienda.

Artículo 30. *Distribución de funciones de inspección.*

La jefatura del equipo de inspección distribuirá las concretas funciones de inspección entre sus integrantes, asegurándose en todo caso la unidad de acción.

Artículo 31. *Carácter de antecedente de las actuaciones inspectoras.*

Las actuaciones inspectoras tendrán el carácter de antecedente para las sucesivas que se realicen en relación con los hechos objeto de inspección.

Artículo 32. *Continuidad de las actuaciones inspectoras.*

1. Las actuaciones inspectoras se llevarán a cabo, hasta su conclusión, por el personal inspector que las hubiese iniciado. En caso de cese, traslado, enfermedad u otra causa justificada en dicho personal funcionario, su superior jerárquico podrá atribuirlas a otro inspector o inspectora, notificándolo al sujeto inspeccionado.

2. Iniciadas las actuaciones inspectoras, la persona titular del Centro Directivo de Inspección podrá disponer, en cualquier momento, la incorporación de personal inspector o de apoyo cuando su dificultad o duración lo aconseje.

3. Si en el curso de las actuaciones, a juicio de la persona titular del Centro Directivo de Inspección, el inspector o inspectora actuante incurriese injustificadamente en demora, su actuación no respondiese al nivel técnico exigible, se desviase manifiestamente de las normas e instrucciones que rigen la función inspectora, o incurriere en causa de abstención, será relevado de dicho asunto, notificándose esta incidencia al sujeto inspeccionado. Todo ello sin perjuicio de las posibles consecuencias disciplinarias que pudieran derivarse.

Artículo 33. *Adopción de medidas provisionales.*

La Inspección reflejará la adopción de las medidas provisionales a que hace referencia la letra e) del artículo 22 deI presente Reglamento, con indicación de los bienes, obras o materiales a que dichas medidas afecten, en diligencia que se hará constar en el expediente correspondiente que obre en Registro de la Inspección y se notificará a las personas interesadas. Dichas medidas de carácter provisional deberán ser proporcionadas y no causar perjuicios de imposible o difícil reparación a los interesados ni implicar violación de los derechos amparados por las leyes.

Artículo 34. *Capacidad de obrar ante la Inspección.*

La capacidad de obrar y representación ante la Inspección y su acreditación se rige por las normas de derecho privado y por lo dispuesto en los artículos 30 y 32 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Las personas jurídicas, de naturaleza pública o privada, actuarán por medio de quienes, al tiempo de la actuación inspectora, ocupen los órganos de su representación o la tengan conferida. Se presumirá otorgada autorización a quien comparezca ante la Inspección para actos de mero trámite que no precisen poder de representación del sujeto obligado.

Sección 4.ª Documentación inspectora

Artículo 35. *Documentos generados por las actuaciones inspectoras.*

Las actuaciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda se documentarán en informes, actas de inspección, comunicaciones y diligencias.

Subsección 1.ª Informes

Artículo 36. *Concepto y alcance.*

Como consecuencia de orden superior o de oficio, la Inspección podrá emitir informes técnicos —que podrán ser valorativos— sobre la adecuación a la normativa de aplicación de las circunstancias de cualquier supuesto de hecho en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

Subsección 2.ª Actas de la Inspección

Artículo 37. *Concepto y alcance.*

1. Son actas de la Inspección aquellos documentos en los que se recoge el resultado de una concreta actuación inspectora de vigilancia y comprobación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

2. Las actas de la Inspección, que ostentan el carácter de documentos públicos, tienen valor probatorio respecto de los hechos reflejados en ellas que hayan sido constatados directamente por el personal inspector, sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de sus derechos o intereses, puedan señalar o aportar las personas interesadas.

Artículo 38. *Contenido.*

1. Sin perjuicio de las especialidades de cada tipo de actas, en ellas se reflejarán los siguientes datos:

a) Fecha, hora y lugar de la actuación.
b) Identificación y firma del personal inspector actuante y de las personas ante las cuales se extiendan.
c) Identificación, en la medida de lo posible, de la parcela, finca, urbanización, edificación, obra, uso (a efectos de la normativa de ordenación territorial, urbanística o de vivienda), instalación, vivienda objeto de la inspección, elementos esenciales de la actuación de ordenación territorial, urbanística o de vivienda de la cual convenga dejar constancia, de su titular, así como la de aquellas personas directamente relacionadas con el objeto de la inspección, en cuya presencia se realiza la misma.
d) Motivo de la inspección.
e) Hechos sucintamente expuestos y elementos esenciales de la actuación.
f) La diligencia de notificación a la persona interesada.

2. Para la mejor acreditación de los hechos recogidos en las actas, se podrá anexionar a las mismas cuantos documentos o copias de documentos, públicos o privados, planos, fotografías u otros medios de constatación se consideren oportunos.
3. Las personas interesadas, o sus representantes, podrán hacer en el acto de inspección las manifestaciones o aclaraciones que estimen conveniente a su defensa, que se reflejarán en la correspondiente acta.
4. Mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda serán aprobados los modelos oficiales de actas.

Artículo 39. *Formalización.*

1. Las actas se extenderán por triplicado y se cumplimentarán en los modelos oficiales en presencia, en su caso, de las personas ante las que se extiendan.
2. Las actas serán firmadas por el personal inspector actuante y, en su caso, por las personas ante las que se extiendan, quedando las mismas notificadas en dicho acto mediante copia del acta con levantamiento de la correspondiente diligencia de notificación.
3. La firma del acta no implica la aceptación de su contenido ni de la responsabilidad en la que pueda haber incurrido la persona presuntamente infractora, excepto cuando así lo hubiera reconocido expresamente en el acta.
4. En el supuesto de que la persona ante quien se cumplimente el acta se niegue a firmarla, o a recibir su copia, se hará constar este hecho mediante diligencia en la misma, con expresión de los motivos aducidos por el compareciente, especificando las circunstancias del intento de notificación, y en su caso, de la entrega.
5. La falta de firma de la diligencia de notificación del acta no exonerará de responsabilidad, ni destruirá su valor probatorio.

Artículo 40. *Clases.*

El personal inspector actuante levantará la correspondiente acta tras cada actuación inspectora realizada, expresando en todo caso su resultado, pudiendo ser:

a) Actas de conformidad con la normativa de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.
b) Actas de obstrucción al personal inspector por parte de la persona inspeccionada, su representante o por personas que tenga empleadas.
c) Actas de infracción.

Artículo 41. *Actas de conformidad.*

Las actas de conformidad se formalizarán cuando de la actuación inspectora no se observe ni detecte ninguna posible infracción del objeto de la inspección respecto de la normativa sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Artículo 42. *Actas de obstrucción.*

1. Las actas de obstrucción se formalizarán cuando se produzca ésta por parte de la persona inspeccionada, su representante o por personas que tenga empleadas, según se detalla en el apartado siguiente.
2. En el acta donde se recoja la consideración de obstrucción respecto de la actitud observada durante la actuación inspectora, se reflejará la negativa, el obstáculo o resistencia a la actuación inspectora, con expresión de las circunstancias en las que aquélla acontece.

Artículo 43. *Actas de infracción.*

1. Las actas de infracción se formalizarán respecto de las actuaciones inspectoras en que se aprecien posibles infracciones de la normativa sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, a excepción de la contemplada en el artículo anterior.
2. Se reflejarán, en la medida de lo posible, además de los datos citados en el artículo 38, la identificación de la persona presuntamente infractora, con referencia a la razón de su responsabilidad, los hechos relevantes a efectos de tipificación de la infracción, diligencias inspectoras que se hayan practicado y los demás medios utilizados para la comprobación y esclarecimiento de los hechos.
3. Se recogerán en el acta de infracción las medidas provisionales a que hace referencia la letra e) del artículo 22 del presente Reglamento, en su caso adoptadas por el inspector actuante.
4. Siempre que sea posible y sin perjuicio de lo que resultase de la posible instrucción del procedimiento de restauración de la legalidad o sancionador, se contemplará asimismo, la infracción presuntamente cometida, con expresión del precepto infringido, y las sanciones y restantes consecuencias jurídicas que, en su caso, pudieran imponerse por la comisión de dicha infracción.

Artículo 44. *Comunicación de las actas.*

Las actas de la inspección, formalizadas con todos sus antecedentes y, en su caso, anexos, deberán, sin perjuicio de la constancia en el correspondiente expediente que obre en el Registro de la Inspección, comunicarse de inmediato por el personal inspector actuante a la persona titular del Centro Directivo de Inspección, para su conocimiento y a los efectos de la tramitación que en cada caso corresponda.

Subsección 3.ª Otros documentos de la actuación inspectora

Artículo 45. *Comunicaciones.*

1. Son comunicaciones aquellos documentos a través de los cuales la Inspección se relaciona unilateralmente con cualquier persona en el ejercicio de sus actuaciones inspectoras.
2. En las comunicaciones la Inspección podrá poner los hechos o circunstancias de trascendencia inspectora en conocimiento de las personas interesadas en las actuaciones, así como efectuar a éstos las citaciones o requerimientos que procedan.
3. Las comunicaciones serán notificadas a las personas interesadas, en la forma prevista por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 46. *Diligencias.*

1. Son diligencias los documentos que se extienden en el curso de la actuación inspectora para hacer constar cualquier hecho, circunstancia o manifestación con relevancia para la inspección, que no sea objeto de informe, acta o comunicación.

Las diligencias tienen naturaleza de documento público y constituirán la prueba de los hechos que motiven su formalización, a no ser que se acredite lo contrario.

2. Las diligencias serán firmadas por el personal inspector actuante y por la persona con la que se entiendan las actuaciones. Si ésta se negara a firmar la diligencia, o no puede hacerlo, se hará constar tal circunstancia en la misma. Cuando de la naturaleza de las actuaciones recogidas en la diligencia no se requiera la presencia de persona alguna, la diligencia se firmará únicamente por el Inspector o Inspectora actuante.

3. De las diligencias que se extiendan se entregará siempre un ejemplar a la persona con que se entiendan las actuaciones, y cuando ésta no estuviera presente tal notificación se realizará en la forma establecida por los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Subsección 4.ª Registro de Inspección

Artículo 47. *Registro de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.*

1. El Registro de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda que se crea por la presente norma, es el instrumento de constancia oficial de las actas de inspección y demás documentos emitidos por el Centro Directivo de Inspección con ocasión de las actividades inspectoras.

2. Cada inspector o inspectora será responsable de promover la inmediata anotación del contenido de los documentos que emita en la sección que corresponda al Registro de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

3. Por Resolución del titular del Centro Directivo de Inspección se determinará el personal funcionario a quien corresponda la llevanza y cuidado del Registro en la forma prevenida por dicho Centro Directivo.

4. El personal Inspector conservará copia de todos los documentos que se hayan formalizado como consecuencia de sus actuaciones.

Artículo 48. *Estructura del Registro.*

1. El Registro de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda se gestionará por el Centro Directivo de Inspección de forma concentrada y estará constituido por:

a) El Libro Diario, donde se anotará la documentación recibida o emitida en relación con la actividad inspectora.

b) El Libro Registro, donde se anotarán todos los procedimientos y actuaciones administrativas a que pueda dar lugar la actuación inspectora. Dichas anotaciones serán expresivas del objeto, de la fecha de inicio, trámites más relevantes y fecha de terminación.

2. El Libro Registro constará de las siguientes secciones:

– Sección de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
– Sección de Vivienda.
– Sección de órdenes de servicio e instrucciones.
– Sección de informes.
– Sección de otros.

3. La persona titular de la Consejería con competencias en Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda podrá decidir, mediante Orden, la apertura de nuevas secciones, así como la refundición o supresión de las existentes.

4. Los Libros que constituyan el Registro consistirán en soporte informático, con sometimiento a la normativa general reguladora de la materia.

ANEXO

Baremo para el concurso de acceso en primera convocatoria al Cuerpo de Inspectores de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda

1. El grado personal consolidado de los candidatos se valorará hasta un máximo de 3 puntos, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Por poseer un grado inferior al nivel 24: 2 puntos.
b) Por poseer un grado personal igual o superior al nivel 24: 3 puntos.

2. Valoración del trabajo desarrollado.
La valoración del trabajo desarrollado se llevará a cabo teniendo en cuenta la experiencia profesional obtenida en los diez últimos años en el desempeño de puestos pertenecientes al área funcional, relacional o agrupación de áreas del convocado, valorándose en relación con el nivel del puesto solicitado hasta un máximo de 6 puntos y en función de la forma de provisión del puesto de trabajo, conforme a la siguiente distribución:

A) Puestos desempeñados con carácter definitivo o con carácter provisional no señalados en el número siguiente:

a) Experiencia profesional adquirida por permanencia en puestos de nivel superior al solicitado: 1,2 puntos por año, hasta un máximo de 6 puntos.
b) Experiencia profesional adquirida por permanencia en puestos de igual nivel que el solicitado: 1 punto por año, hasta un máximo de 5 puntos.
c) Experiencia profesional adquirida por permanencia en puestos de nivel inferior en uno o dos niveles al solicitado: 0,8 puntos por año, hasta un máximo de 4 puntos.
d) Experiencia profesional adquirida por permanencia en puestos de nivel inferior en tres o cuatro niveles al solicitado: 0,7 puntos por año, hasta un máximo de 3,5 puntos.
e) Experiencia profesional adquirida por permanencia en puestos de nivel inferior en cinco o más niveles al solicitado: 0,6 puntos por año, hasta un máximo de 3 puntos.

B) Puestos desempeñados con carácter provisional:

a) Al amparo del artículo 30 de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía, experiencia profesional adquirida por permanencia en puestos de superior, igual o inferior nivel que el solicitado, 0,8 puntos por año, con un máximo de 4 puntos.
No obstante, si por la aplicación del baremo, la puntuación fuese inferior a la correspondiente del puesto base de su Grupo en las áreas funcional o relacional de aquél, se aplicará esta última.
b) Al amparo del articulo 29 de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía, experiencia profesional adquirida por permanencia en puestos de superior, igual o inferior niveles que el solicitado, 0,6 puntos por año, con un máximo de 3 puntos

Para valorar la experiencia profesional en los puestos de trabajo no adscritos a área funcional o relacional, el solicitante señalará el área que corresponda. La Comisión de valoración revisará la valoración formulada en la solicitud por el funcionario, pudiendo modificarla si no la encontrara adecuada, previo informe del Servicio de Planificación y Evaluación de Puestos de Trabajo de la Dirección General de Inspección y Evaluación de la Consejería de Justicia y Administración Pública.
3. La antigüedad en la Administración como funcionario se valorará hasta un máximo de 6 puntos, a razón de 1, 2 puntos por cada año completo de servicio o fracción superior a seis meses.
4. La formación especializada y los méritos académicos se valorarán, hasta un máximo conjunto de 7 puntos, del siguiente modo:

a) La nota media del expediente académico en la Licenciatura puntuará sólo en los siguientes casos:

– Matricula de Honor: 1,5 puntos.
– Sobresaliente: 1 punto.

b) Doctorado en disciplinas relacionadas con las competencias y funciones de la Dirección General de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda:

1.º Si el Título hubiere sido obtenido con anterioridad al 2 de mayo de 1998, al amparo del Real Decreto 185/1985 (RCL 1985, 371, 636), se aplicarán los siguientes criterios de puntuación: Premio extraordinario, 3 puntos; apto «cum laude» y por unanimidad, 25 puntos; apto «cum laude», 2 puntos; apto, 1,5 puntos.

2.º Si el Título hubiere sido obtenido con posterioridad al 1 de mayo de 1998, al amparo del Real Decreto 778/1998 (RCL 1998, 1118), se aplicarán las siguientes puntuaciones: Premio extraordinario, 3 puntos; sobresaliente «cum laude» y por unanimidad, 25 puntos; sobresaliente «cum laude», 2,25 puntos; notable, 2 puntos; aprobado, 1,5 puntos.

c) Otras titulaciones universitarias distintas de la que se haya hecho valer para el ingreso en la Función Pública en el Grupo A, siempre que tengan relación directa con las competencias y funciones de la Dirección General de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, a razón de 1,5 puntos para cada Licenciatura y 1,25 puntos para cada Diplomatura.

d) La realización de cursos de formación y perfeccionamiento directamente relacionados con las competencias y funciones de la Dirección General de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, a razón de 0,5 puntos por cada curso que tenga una duración entre 20 y 40 horas; 1 punto por cada uno, cuando la duración esté comprendida entre 40 y 100 horas; 1,5 puntos por cada uno, para los de duración superior a 100 horas e inferior a 250, y finalmente 2 puntos si la duración de tales cursos fuese superior a las 250 horas. La puntuación de cada uno de los cursos se incrementará en un 25 por 100 cuando se haya realizado una prueba de aptitud para su superación.

5. La impartición de docencia, hasta un máximo conjunto de 3,5 puntos, se valorará del siguiente modo:

a) Por la participación como profesor, ponente o coordinador en cursos, jornadas, seminarios y actividades formativas similares, en los términos que establezca la Orden de Convocatoria sobre disciplinas relacionadas con las competencias y funciones de la Dirección General de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, se otorgarán 0,05 puntos por cada hora.

b) Por el ejercicio de funciones docentes en Universidades, en disciplinas relacionadas con las competencias y funciones de la Dirección General de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, 1,75 puntos por cada curso académico, en los términos que establezca la Orden de Convocatoria.

6. Las publicaciones del aspirante, siempre que cuenten con ISBN o ISSN y que versen sobre disciplinas relacionadas con las competencias y funciones de la Dirección General de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, en los términos que establezca la Orden de Convocatoria, se valorarán hasta un máximo de 2,5 puntos, siempre que aquél haya intervenido como autor o coautor y las mismas no formen parte integrante del contenido del puesto de trabajo.

7. Otros méritos. La Comisión de Valoración podrá valorar, en los términos que se determinen en la Orden de Convocatoria, hasta un máximo conjunto de 2 puntos, los restantes méritos del aspirante de entre los siguientes:

a) El conocimiento de uno o varios de los siguientes idiomas: Inglés, alemán, francés e italiano.

b) La superación de procesos selectivos para la cobertura de puestos del Grupo A en cualquiera de las Administraciones Públicas, distinto del alegado para acceder a este concurso-oposición.

c) Premios y distinciones oficiales por méritos científicos, profesionales o académicos, siempre que no hayan sido valorados en los apartados anteriores.

§ 6

Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 41, de 27 de febrero de 2008
Última modificación: 12 de marzo de 2020
Referencia: BOJA-b-2008-90251

La práctica del golf se ha convertido en la Comunidad Autónoma de Andalucía en un fenómeno pluridimensional que excede de lo meramente deportivo, por lo que se hace preciso dotarla de un régimen jurídico adecuado a su importancia y a sus diversas implicaciones deportivas, turísticas, territoriales y medioambientales.

Desde el punto de vista deportivo ha adquirido unas dimensiones considerables, no sólo por el crecimiento de la demanda de quienes visitan la Comunidad Autónoma, sino por el incremento de los andaluces y andaluzas que han adoptado esta práctica deportiva como vía adecuada para llenar su tiempo de ocio, todo lo cual tiene su reflejo en la demanda de instalaciones y en el número e importancia de acontecimientos de este deporte que se vienen celebrando en nuestro territorio.

Junto a la deportiva, es destacable la dimensión turística, que en la Comunidad Autónoma adquiere una relevancia indudable en un sector económico considerado estratégico por el Estatuto de Autonomía para Andalucía. Efectivamente, resulta innegable la potencialidad del golf para cualificar y desestacionalizar la oferta turística, así como para servir de atractivo de un turismo específico y de generación de valor en la marca de los destinos. De ello se derivan, asimismo, notables efectos positivos en la dinamización y diversificación de la actividad económica y en la calidad del empleo de las zonas donde se implantan este tipo de instalaciones.

No obstante, el presente Decreto no sólo responde a la importancia deportiva, turística o económica del fenómeno, sino que también atiende a sus dimensiones medioambientales o urbanísticas que se proponen encauzar de forma positiva, compatibilizando la promoción del golf como nuevo eje de desarrollo deportivo y turístico con la preservación del patrimonio natural, la reducción de impactos territoriales o medioambientales y, cuando lo posibiliten los ámbitos de implantación, con la mejora y regeneración de los entornos naturales.

Así pues, se pretende fomentar la mejora y el respeto al medio natural, la restauración y protección del paisaje, el uso de suelos o zonas degradadas, la utilización de sistemas de gestión medioambiental eficaces, el uso de energías renovables y la minimización de la contaminación y de las emisiones, compaginándose todo ello con un escrupuloso respeto a las normas y principios de protección del suelo, de ordenación territorial y urbanística y de la salud pública.

En este sentido, resulta especialmente destacable la figura de los campos de golf de Interés Turístico de nueva creación, como instrumento que permite, desde los principios del desarrollo sostenible, integrar la oferta alojativa de calidad y la amplia dotación de

equipamientos deportivos, de modo que se mejore y consolide la posición de la Comunidad Autónoma en la demanda de golf, posibilitando la recualificación de los destinos maduros y cualificando la oferta en los destinos de interior.

El Decreto se estructura en cinco Capítulos, una disposición adicional, tres transitorias, una derogatoria y dos finales. El Capítulo I se dedica a las disposiciones generales, conteniendo la definición de lo que deba considerarse campo de golf y sus instalaciones complementarias, determinándose sus dimensiones mínimas y los principios de acceso público y unidad registral.

El Capítulo II regula las condiciones y requisitos generales de implantación territorial, determinándose la aptitud de los terrenos de implantación teniendo en consideración no sólo las condiciones de los terrenos, sino también la suficiencia de los recursos hídricos, la garantía de accesibilidad a las redes generales de infraestructuras y servicios generales y el mantenimiento y mejora de las condiciones ambientales del entorno natural.

En el Capítulo III se contienen las condiciones urbanísticas de implantación, bajo la exigencia de la previsión en el Plan General de Ordenación Urbanística y de que se trate de una actuación aislada que no induzca a la formación de nuevos asentamientos, en el caso de que se implante en suelo no urbanizable y asegurando, en el caso de que la implantación del campo se realice en suelos urbanos o urbanizables, la unicidad e independencia del correspondiente sector respecto de los residenciales. Asimismo, este Capítulo contiene la regulación de las condiciones de ordenación con la finalidad principal de garantizar que la actividad pueda ejercitarse en condiciones de autonomía y calidad. Por último, el Capítulo recoge las normas de gestión relativas a las actuaciones necesarias para la implantación de los campos de golf.

Bajo la filosofía de máximo respeto del entorno, el Capítulo IV contiene las normas técnicas que deben seguirse en el diseño de los campos de golf y sus construcciones e instalaciones complementarias. Siguiendo los principios de minimización de los impactos y máxima eficiencia en la utilización de los recursos, se incorporan la normas relativas al tratamiento de los terrenos, a la vegetación y la fauna, al ciclo del agua, al diseño de las instalaciones complementarias, a los sistemas de explotación y a la eficiencia energética y tratamiento de residuos.

Por último, el Capítulo V se dedica a la nueva figura, ya referida, de los campos de golf de Interés Turístico, regulando su concepto como instalaciones de especial relevancia turística y deportiva, e incorporando los requisitos y elementos suplementarios que deben reunir las instalaciones que opten a ser declaradas, los efectos de tal declaración y el procedimiento de tramitación para la obtención de la misma.

De acuerdo con los antecedentes expresados, se dicta el presente Decreto en el ejercicio de las competencias exclusivas que el Estatuto de Autonomía para Andalucía concede a la Comunidad Autónoma, en materia de fomento y planificación de la actividad económica en su artículo 58.2, en materia de turismo y deporte de conformidad con los artículos 71 y 72 respectivamente, así como en materia de espacios naturales protegidos y prevención ambiental reconocidas en su artículo 57.1, y uso del suelo y planificación urbanística según el artículo 56.3.

En el procedimiento de elaboración normativa han sido oídas las organizaciones representativas de los empresarios, trabajadores, municipios y provincias y consumidores y usuarios de Andalucía.

En su virtud, de conformidad con el artículo 27.6 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Transportes, del Consejero de Turismo, Comercio y Deporte y de la Consejera de Medio Ambiente, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 12 de febrero de 2008,

DISPONGO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto la regulación de las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf y los usos complementarios asociados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma que se garantice la mejor utilización de los recursos naturales y al mismo tiempo redunde en la mejora de la oferta turística y deportiva.

Artículo 2. *Concepto de campo de golf.*

1. A los efectos de este Decreto, se entiende por campo de golf la instalación destinada a la práctica de este deporte que cumpla con los requerimientos y especificaciones técnicas exigidas por el organismo competente para regular su práctica y reúna las condiciones de calidad exigidas en la presente norma.
2. No podrán implantarse más instalaciones para la práctica del golf que las amparadas en este Decreto. Otras instalaciones destinadas a la práctica y/o enseñanza del golf, tales como campos de prácticas, instalaciones de golf rústico, centros de golf o similares, habrán de quedar incluidos en la instalación deportiva principal del campo de golf, salvo que se implanten de forma exclusiva como equipamiento deportivo de iniciativa pública o privada contemplado en el planeamiento urbanístico correspondiente.
3. Se entienden incluidos en el concepto de campo de golf, además de la superficie destinada a campo de juego, las instalaciones necesarias para la práctica deportiva y el acceso de las personas usuarias, tales como instalaciones de mantenimiento y maquinarias, aparcamiento de vehículos para uso de personas usuarias y trabajadoras, almacenaje, caseta de palos, Casa Club, tienda de golf, restaurante, vestuarios y similares.
4. Por su carácter de equipamiento deportivo especializado que aporta valores añadidos a la oferta turística regional, se entenderá que los campos de golf que se implanten en Andalucía tienen incidencia territorial e interés supramunicipal, a los efectos previstos en la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 3. *Acceso público.*

Los campos de golf, con independencia de su titularidad pública o privada, tendrán la consideración de instalaciones deportivas de acceso público, sin perjuicio de la necesidad del cumplimiento, en su caso, de los requisitos federativos, del abono de los derechos de juego que se establezcan y en las condiciones que determinen las normas internas de cada campo.

Artículo 4. *Terrenos adscritos y usos complementarios y compatibles.*

1. Se consideran terrenos adscritos al campo de golf aquellos que, situados en continuidad con el mismo, alberguen un uso complementario o compatible autorizado en el presente Decreto así como los necesarios para el cumplimiento de los objetivos señalados en el artículo 10.
2. Se consideran usos complementarios del campo de golf otras instalaciones deportivas, establecimientos hoteleros con una categoría mínima de cuatro estrellas, instalaciones de ocio, esparcimiento y restauración.
3. Se considerarán usos compatibles del campo de golf los destinados a dotaciones y equipamientos de carácter asistencial, sanitarios, administrativo o cultural.
4. Serán no compatibles con los campos de golf, a los efectos de este Decreto, los usos residenciales, comerciales, industriales, terciarios y cualesquiera otros no establecidos como compatibles en el apartado anterior.
5. **(Derogado).**
6. **(Derogado).**

Artículo 5. *Inscripción en el Registro de la Propiedad.*

La parcela destinada al uso de campo de golf y los terrenos adscritos al mismo deberán conformar una unidad registral indivisible y con tal carácter inscribirse en el Registro de la Propiedad sin que pueda ser objeto de división o segregación posterior hasta tanto se proceda a la declaración de obra nueva de los usos complementarios o compatibles y, en todo caso, con sujeción a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

CAPÍTULO II

Condiciones y requisitos para la implantación territorial de campos de golf

Artículo 6. *Condicionantes generales.*

La implantación de los campos de golf en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía sólo podrá llevarse a cabo en terrenos cuyos condicionantes físicos, ambientales y paisajísticos así lo permitan, siempre que quede garantizada la suficiencia y calidad hídrica y las conexiones a infraestructuras y servicios en los términos previstos en este Capítulo.

Artículo 7. *Aptitud de los terrenos para la construcción de campos de golf.*

1. No se consideran aptos para la construcción de campos de golf los terrenos que presenten algunas de las siguientes características:

a) Por razones orográficas y geológicas:

1.º Los que presenten riesgos de erosión, desprendimiento o corrimientos que no puedan ser adecuadamente corregidos por medios técnicos.
2.º Los que tengan una pendiente media superior al 35 por ciento en, al menos, el 70 por ciento de su superficie.
3.º Los que precisen para la construcción del campo de golf desmontes o explanaciones en una cuantía superior al 30 por ciento de su superficie, salvo que sean suelos degradados como consecuencia de actividades extractivas o industriales. En este caso, en la documentación técnica del proyecto, además de la que, en su caso, exija la normativa de prevención y control ambiental, la persona promotora deberá presentar un Plan de Regeneración Ambiental.

b) Por sus efectos en el sistema hidrológico:

1.º Los ubicados en las cabeceras de las cuencas o subcuencas hidrológicas.
2.º Los situados en las cuencas endorreicas o en zonas húmedas sometidas a protección ambiental.
3.º Los que afecten a zonas delimitadas en el perímetro de protección de la captación de agua potable destinada al consumo humano y manantiales.
4.º Los que, en razón a la naturaleza del terreno, presenten un grado de permeabilidad elevado.

c) Por razones de vegetación o fauna:

1.º Los que presentan vegetación arbórea autóctona o árboles centenarios en una proporción superior al 60 por ciento de su superficie, salvo que el campo de golf pueda ser instalado en el resto del terreno no afectado por la vegetación.
2.º Los que contengan corredores faunísticos, ecosistemas singulares o hábitats de importancia para el desarrollo de especies silvestres amenazadas.

d) Por razones del régimen jurídico de protección ambiental:

Los que tengan limitación de usos por la normativa y planificación ambiental vigente.

2. La implantación del campo de golf deberá respetar las limitaciones derivadas del dominio público hidráulico o de su zona de servidumbre, y no podrá alterar el desagüe de las avenidas en las zonas inundables.

Artículo 8. *Suficiencia de recursos hídricos.*

1. Para la implantación de un campo de golf se deberá contar con la preceptiva autorización o concesión del organismo de cuenca competente para el riego del campo de golf así como, en su caso, para los usos compatibles y complementarios. Todo ello de acuerdo con las disposiciones establecidas al respecto en los correspondientes planes hidrológicos de cuenca.

2. Los campos de golf deberán ser regados con aguas regeneradas de conformidad con los condicionantes y requisitos establecidos en la normativa vigente sobre la reutilización de aguas depuradas. No obstante, cuando no exista caudal suficiente de agua residual disponible, el organismo de cuenca podrá conceder o autorizar otros recursos hídricos según lo dispuesto en el Plan Hidrológico de cuenca.

3. **(Derogado).**

4. No se utilizarán caudales destinados al consumo humano para el riego de los campos del golf.

5. Cada campo de golf realizará un Plan de Conservación del Agua donde estén definidas las medidas estratégicas que contribuyan a conseguir la optimización del uso del agua. Este Plan deberá incorporarse a la documentación técnica del proyecto junto a la que, en su caso, exija la normativa de prevención y control ambiental.

Artículo 9. *Suficiencia y funcionalidad de las redes de infraestructura y servicios.*

Para la implantación del campo de golf y, en su caso, los demás usos complementarios y compatibles, se deberá prever y garantizar la conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios en condiciones suficientes de capacidad y funcionalidad, sin que en ningún caso pueda suponer merma de las existentes, correspondiendo a la persona promotora de la actuación los costes derivados de la mejora, ampliación o nueva dotación que, en su caso, corresponda.

Artículo 10. *Mantenimiento y recuperación medioambiental de los terrenos en los que se implanten campos de golf.*

1. La implantación del campo de golf, además de los objetivos deportivos y turísticos que se contemplen, conllevará, en todo caso, el mantenimiento de las condiciones ambientales y, si es posible, la mejora de dichas condiciones y de los terrenos en los que se ubiquen.

2. En la valoración del cumplimiento de la obligación anterior se considerarán, entre otros, los siguientes factores:

a) La capacidad del proyecto para mantener las condiciones ambientales del entorno en el que se localice el campo de golf y, en su caso, para la mejora de las mismas.

b) La reforestación o plantación de especies arbóreas o arbustivas de carácter autóctono y de bajo consumo hídrico.

c) La existencia en el proyecto de planes específicos para el fomento de la biodiversidad de la zona, de acuerdo con las características naturales de los terrenos.

d) Su contribución a la mejora del paisaje y la corrección de los impactos paisajísticos del lugar donde se localicen las instalaciones.

e) La recuperación de suelos degradados, transformados o contaminados.

f) La instalación en vertederos sellados o zonas agrícolas abandonadas.

3. Deberán incluirse en el ámbito de la actuación como terrenos adscritos, además de los señalados en el artículo 4, los terrenos necesarios para la consecución de los objetivos establecidos en el apartado anterior, cuya superficie no computará a los efectos de las dimensiones mínimas señaladas en el artículo 15.3.

CAPÍTULO III

Condiciones urbanísticas básicas para la implantación y ordenación de campos de golf

Artículo 11. *Condiciones urbanísticas para la implantación de campos de golf.*

1. La implantación de un campo de golf deberá estar expresamente prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística con independencia de la clase de suelo en la que se implante, debiendo quedar acreditado el cumplimiento de las condiciones básicas y requisitos previstos en el Capítulo II. Si el Plan General no contuviera esta determinación, se deberá proceder a la revisión del mismo.

2. Además, en el supuesto de cese del uso del campo de golf, el Plan General contemplará la obligatoriedad de la integración de estos terrenos en el Sistema General de espacios libres a través del correspondiente proceso de revisión, total o parcial, del planeamiento general.

3. En los campos que se implanten en suelo no urbanizable deberá quedar garantizada la condición de aislada de la actuación y que con la misma no se induce a la formación de nuevos asentamientos de conformidad con el artículo 52.6.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. En los suelos urbanos o urbanizables, el campo de golf y los usos complementarios o compatibles asociados quedarán integrados en un único sector independiente y separado de los sectores residenciales o de otros usos no compatibles.

5. El Plan General podrá prever la implantación de campos de golf en terrenos específicamente calificados como equipamiento público deportivo pero en ningún caso su superficie podrá computarse como parte de las reservas de sistemas generales para parques, jardines y espacios libres contemplados en el artículo 10.1. A c) c.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

6. Para la determinación de las reglas y estándares establecidos en el artículo 17.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la superficie a computar será la del sector, descontando el campo de golf.

En todo caso y a los solos efectos de la determinación de los estándares señalados en el artículo indicado, se considera que todos los usos complementarios tendrán la consideración de uso característico turístico y los usos compatibles el de uso característico terciario.

Artículo 12. *Condiciones urbanísticas de ordenación.*

1. La ordenación de la actuación deberá garantizar la independencia física y la autonomía funcional del campo de golf respecto de los otros usos complementarios y compatibles, así como de los suelos urbanos y urbanizables colindantes, asegurando que la actividad deportiva se ejercite en condiciones de seguridad y en un entorno natural de calidad ambiental.

2. La edificabilidad máxima destinada a las instalaciones y construcciones necesarias para la actividad deportiva del golf referidas en el artículo 2.3 será de 3.000 metros cuadrados sobre rasante para campos de 9 hoyos, 5.000 para los de 18 hoyos y 1.000 metros cuadrados más por cada 9 hoyos adicionales.

3. La edificabilidad de los usos complementarios y compatibles será la establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística. Si la actuación contempla el uso hotelero, éste deberá garantizar una oferta mínima de 50 habitaciones en campos de 9 hoyos y 100 habitaciones en campos de 18 o más hoyos, con una categoría mínima de 4 estrellas.

Artículo 13. *De los instrumentos urbanísticos de planeamiento.*

1. El contenido, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento necesarios para la implantación de un campo de golf se ajustará a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con las especialidades que se señalan en los apartados siguientes.

2. El Informe de Incidencia Territorial al que se refiere la disposición adicional octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberá referirse de forma expresa a la acreditación de las

condiciones y requisitos de carácter territorial establecidos en este Decreto para las actuaciones de campos de golf previstas en el planeamiento general.

3. El instrumento de planeamiento que recoja la ordenación detallada deberá contemplar la ordenación y las características básicas del diseño del campo de golf, ajustándose en todo caso a las prescripciones técnicas, del presente Decreto.

4. Los estudios o documentos que, de conformidad con la legislación de protección ambiental, deban formar parte del instrumento de planeamiento a efectos de su sometimiento a los mecanismos de prevención y control ambiental deberán contemplar, en el caso de que se trate de un terreno insuficientemente forestado, el correspondiente plan de reforestación, que contenga las previsiones para la plantación progresiva de la vegetación en las instalaciones y la programación anual correspondiente, que no podrá ser inferior al 10 por ciento del total del área a reforestar.

5. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable requerirá la suscripción de un convenio entre la Administración Local y la Autonómica que establecerá las condiciones para su promoción, uso y explotación.

El convenio deberá recoger entre sus cláusulas la modalidad de gestión del campo de golf y las condiciones de uso público del mismo, así como las consecuencias del incumplimiento del destino del suelo a los usos previstos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.2 del presente Decreto y en la normativa urbanística que resulte de aplicación.

Artículo 14. *Condiciones urbanísticas de ejecución.*

1. La ejecución de las actuaciones que contemplen la implantación de campos de golf se llevarán a cabo conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. No se podrán poner en funcionamiento operativo ni aprobarse licencias de primera actividad u ocupación para los usos complementarios y compatibles con anterioridad a que lo sea el propio campo de golf.

CAPÍTULO IV

Prescripciones técnicas para el diseño de los campos de golf y sus construcciones e instalaciones complementarias

Artículo 15. *Prescripciones Generales.*

1. El diseño de los campos de golf que se implanten en la Comunidad Autónoma de Andalucía debe adecuarse a las condiciones generales impuestas por el paisaje y clima mediterráneo, minimizando los impactos sobre el medio ambiente y procurando la máxima eficiencia en la utilización de los recursos naturales, adoptando para ello las medidas preventivas y correctoras que sean precisas.

Se identificarán y delimitarán las zonas ambientalmente sensibles y los elementos ambientales singulares existentes, evitándose su utilización e integrándolos como parte del diseño del propio campo.

Los lagos o lagunas, cauces, humedales y otros ecosistemas hídricos existentes deberán integrarse en el diseño del proyecto, conservando sus condiciones naturales.

2. Las instalaciones deben disponer de condiciones de accesibilidad viaria y contar con aparcamientos adecuados a la categoría del campo de golf que se proyecte, y estar dotadas de los servicios urbanísticos previstos para su normal funcionamiento.

3. Como mínimo, los campos de golf deberán tener un recorrido de 9 hoyos y una superficie de 20 hectáreas, debiendo exigirse otras 20 más por cada 9 hoyos adicionales.

4. En el diseño de los campos de golf deberán incorporarse y justificar expresamente las medidas para garantizar la práctica del juego en condiciones de seguridad para las personas en el interior de las instalaciones y su entorno inmediato.

Las medidas se adoptarán en función del grado de peligrosidad de las distintas zonas de juego. La distancia mínima desde el límite de las calles y greens en cualquiera de sus puntos a cualquier punto exterior vulnerable será de 70 metros y la separación entre ejes de calles de al menos 70 metros, salvo que en razón al trazado y características topográficas del

campo pudieran adoptarse otras disposiciones, siempre que queden garantizadas las condiciones de seguridad.

En cuanto a los tees, se establecerá una distancia mínima entre cualquiera de sus puntos exteriores y cualquier punto exterior vulnerable de 30 metros.

Artículo 16. *Prescripciones relacionadas con el tratamiento del terreno.*

1. La implantación y construcción del campo de golf deberán respetar la morfología del terreno, de modo que se minimice la superficie alterada por movimientos de tierras e intervenciones y se adecue a la topografía del mismo. Los elementos topográficos significativos se preservarán y se incorporarán como condicionantes del proyecto.

2. No se realizarán actuaciones que puedan modificar la red natural de drenaje e incrementen la erosión. No se podrán modificar, desviar o rellenar los cauces de agua existentes en el área de actuación sin la expresa aprobación del organismo de cuenca correspondiente.

3. Debe procurarse el mayor equilibrio posible entre las superficies arboladas y el resto de la vegetación existente y la integración del campo de golf entre una y otra.

4. El diseño del campo conservará e integrará, en cuanto sea posible, aquellos elementos pertenecientes al Patrimonio Histórico de Andalucía o de valor cultural o antropológico preexistentes, tales como edificaciones e instalaciones tradicionales.

5. Los cerramientos de las instalaciones deberán tener un tratamiento adecuado para mejorar la integración paisajística y visual del campo de golf en su entorno.

Artículo 17. *Prescripciones relacionadas con la vegetación y la fauna.*

1. La vegetación autóctona existente, especialmente los árboles adultos, se deberá mantener preferiblemente en áreas o grupos, incorporándola al diseño o replantándola en lugares fuera del área de juego si fuera afectada.

2. En las áreas que no constituyan zonas de juego se reforestará con especies autóctonas que incrementen la diversidad, evitándose fragmentaciones inadecuadas de las zonas de vegetación natural, a través del establecimiento de corredores verdes entre las distintas áreas, quedando prohibido introducir vegetación exótica.

3. Será obligatorio reforestar o revegetar con especies autóctonas las zonas con riesgos de erosión, deslizamientos y, en general, las de prevención de inundaciones.

4. En las calles o «fairways», las especies a utilizar serán de bajos requerimientos hídricos, resistentes a la sequía y a la salinidad, evitando la plantación de especies que requieran un mantenimiento intensivo.

5. Se adoptarán medidas de protección de la fauna en el diseño del campo y, en especial, cuando puedan verse afectadas especies raras, amenazadas, endémicas o protegidas. Asimismo, se incorporarán en el diseño del campo de golf instalaciones que permitan el desarrollo de la fauna, ya sean nidos artificiales, bebederos, u otros elementos.

Artículo 18. *Prescripciones relacionadas con el ciclo del agua.*

1. Los campos de golf dispondrán de una red separativa de recogida de aguas pluviales y residuales, debiendo estas últimas reconducirse, en su caso, hacia la Estación Depuradora correspondiente. Las aguas pluviales se reutilizarán mediante un sistema de drenaje que aproveche y se adapte a las escorrentías naturales de la zona.

2. Las zonas húmedas deben quedar integradas paisajísticamente y, en todo caso, las artificiales impermeabilizadas de forma adecuada, con un tratamiento que posibilite su uso por la avifauna.

3. Se establecerán puntos de control de la calidad de aguas subterráneas.

4. Deberán instalarse sistemas inteligentes de riego que aseguren la correcta gestión del recurso, según las condiciones climáticas de la zona. La irrigación se deberá reducir únicamente a las zonas de juego y realizarse en horario que asegure que el agua aerosolizada no alcance directamente a las personas, debiendo emplearse agentes acumuladores de agua cuando sean convenientes en función de las características del terreno.

5. Las infraestructuras de almacenamiento y distribución de las aguas regeneradas estarán protegidas y señalizadas de manera adecuada a partir del punto de entrega de las mismas y hasta los puntos de uso, de forma que se evite el deterioro de su calidad.

Artículo 19. *Prescripciones relacionadas con el diseño de las construcciones, edificaciones e instalaciones.*

1. La red viaria interior debe tener un tratamiento adecuado en su diseño y materiales, de forma que se favorezca su adecuación paisajística, adaptándose a la geomorfología de la zona y al viario existente. En su construcción debe evitarse la utilización de pavimentos de tipo asfáltico o de alta absorción de calor.
2. Las construcciones, edificaciones o demás instalaciones comprendidas en el ámbito deberán ubicarse de forma que se garantice la autonomía funcional e independiente del campo de golf y no interfiera en la práctica deportiva ni en la calidad paisajística de la instalación.

Artículo 20. *Prescripciones de explotación y gestión.*

1. Se definirá un Sistema de Gestión del Césped, con el objetivo de conservar los suelos, el agua, la energía y otros recursos naturales durante la construcción y el mantenimiento de los campos de golf. El contenido de este Sistema deberá incorporarse a la documentación técnica del proyecto junto a la que, en su caso, establezca la normativa de prevención y control ambiental.
2. Se deberán utilizar abonos y fertilizantes de liberación lenta, que disminuyen las perdidas por lixiviación y eviten la posible contaminación, así como productos fitosanitarios de baja toxicidad.
3. Se adoptarán obligatoriamente las medidas necesarias para eliminar o minimizar los efectos de los nitratos sobre las aguas tanto en zonas vulnerables como en las zonas húmedas del campo.

Artículo 21. *Eficiencia energética y tratamiento de residuos.*

1. Los campos de golf deberán emplear energías renovables en sus instalaciones y edificaciones combinándolas con el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energéticas. Las instalaciones deberán cumplir los requisitos establecidos en la normativa sectorial aplicable y en la que se dicte en desarrollo del presente Decreto.
2. Se establecerán medidas para minimizar la generación de residuos, así como para ayudar a la posterior gestión de los mismos. Será obligatorio el tratamiento de los residuos procedentes de podas y siegas del césped del campo mediante tratamiento en ciclo cerrado dentro de las instalaciones para la generación de compost o bien en planta externa.

CAPÍTULO V

Campos de golf de Interés Turístico

Artículos 22 a 30.

(Derogado).

Disposición adicional única. *Delegación de competencias.*

(Derogada).

Disposición transitoria primera. *Adaptación de los campos de golf existentes.*

Los campos de golf existentes a la entrada en vigor de este decreto dispondrán de un plazo de cuatro años para elaborar y llevar a cabo un plan de adaptación a las determinaciones del artículo 8 y del Capítulo IV, respecto de aquellas características e instalaciones en que por su naturaleza sea posible.

Disposición transitoria segunda. *Instrumentos de planeamiento en trámite.*

1. Los instrumentos de planeamiento general no aprobados inicialmente que contemplen entre sus determinaciones la implantación de campos de golf en cualquier clase de suelo deberán adaptarse en su totalidad a los contenidos de este Decreto.

2. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo o proyectos de urbanización en trámite que tengan entre sus finalidades la ejecución de campos de golf deberán atender a lo dispuesto en los Capítulos II y IV del presente Decreto.

Disposición transitoria tercera. *Obtención de la declaración de Interés Turístico por los campos existentes.*

(Derogada).

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo establecido en este Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo.*

Se habilita al Consejero de Obras Públicas y Transportes, al Consejero de Turismo, Comercio y Deporte y a la Consejera de Medio Ambiente, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo de lo previsto en el presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 12 de febrero de 2008

MANUEL CHAVES GONZÁLEZ

Presidente de la Junta de Andalucía

GASPAR ZARRIAS ARÉVALO
Consejero de la Presidencia

§ 7

Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 35, de 20 de febrero de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2014-90258

El presente Decreto se dicta al amparo del artículo 56 apartados 3 y 5 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, según el cual, corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

El Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, contiene una asignación específica y sistemática del ejercicio de las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo por la Administración de la Junta de Andalucía, y fue dictado en desarrollo, por un lado, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y por otro, de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y sus modificaciones posteriores.

Desde la entrada en vigor del mencionado Decreto han sido aprobadas nuevas normas que hacen necesario abordar la redacción de un nuevo Decreto que recoja lo previsto en las mismas.

Entre estas normas debe citarse, en primer lugar, el Decreto de la Presidenta de la Junta de Andalucía 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, que crea la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y le atribuye las competencias que hasta ese momento venía ejerciendo la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en materia de planificación, ordenación y desarrollo territorial y urbanismo.

En segundo lugar, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que asigna a la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, entre otras, el impulso, integración y coordinación de las políticas y estrategias horizontales de ordenación y planificación del territorio y de urbanismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y a la Dirección General de Urbanismo, entre otras, el fomento, seguimiento y control de la actividad urbanística. Así mismo debe mencionarse el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por Decreto 163/2013, de 8 de octubre, en el que se crea la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Por otro lado, hay que señalar las últimas normas aprobadas, principalmente la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece, entre otras disposiciones, medidas para agilizar y coordinar los procedimientos de tramitación del planeamiento urbanístico, el

Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, que incorpora la figura del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía y unifica los plazos para la emisión de los informes preceptivos al planeamiento urbanísticos establecidos por diversas normas de rango legal, y el Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía y se establecen otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico.

En este sentido, el presente Decreto establece una distribución de las competencias y funciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo entre los distintos órganos autonómicos, adaptándolas a la nueva estructura administrativa y a las modificaciones normativas habidas en este periodo. Todo ello sin perjuicio de las competencias municipales en dichas materias, que no son objeto del presente Decreto. Regula una nueva composición y funcionamiento de los órganos colegiados, tanto decisorios como consultivos, con el objetivo de incrementar la participación de estos órganos en la fase previa de tramitación del planeamiento territorial y urbanístico aportando sugerencias y observaciones, y no en su fase final, como venía sucediendo hasta ahora, lo que restaba operatividad a los debates y propuestas que pudieran surgir en el seno de los mismos. En razón a ello, se atribuyen nuevas funciones a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo que pasan a denominarse Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo y se modifican las atribuidas a la actual Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía, que se mantiene como órgano superior de carácter consultivo y de participación a nivel regional, y cambia su denominación por la de Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Las Comisiones Territoriales y el Consejo Andaluz asumen además las funciones de la actual Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, que se suprime.

Por otra parte, se amplían las competencias de la persona titular de la Consejería en relación con la aprobación definitiva de planes urbanísticos, extendiéndola a las ciudades de mayor relevancia territorial y complejidad urbanística, de forma que aprobará los Planes Generales de Ordenación Urbanística correspondientes a las ciudades principales y las ciudades medias de primer nivel definidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, entendiendo que estas ciudades también asumen funciones supramunicipales de interés regional.

Mediante el presente Decreto se crean las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística, que conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1.2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con el objetivo tanto de integrar y armonizar la emisión de los informes preceptivos que debe emitir la Junta de Andalucía en la tramitación del planeamiento urbanístico, como de facilitar las tareas de colaboración y cooperación con los municipios, lo que redundará en beneficio de la necesaria coordinación interadministrativa y la reducción de plazos en la tramitación de dicho planeamiento.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en el artículo 47.1.1.ª del Estatuto de Autonomía para Andalucía, que reconoce como competencia exclusiva de nuestra Comunidad Autónoma el procedimiento administrativo derivado de las especialidades de la organización propia de la Comunidad Autónoma, la estructura y la regulación de los órganos administrativos públicos de Andalucía y de sus organismos autónomos; el artículo 3.ñ) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, que establece los principios de racionalización, simplificación y agilidad de los procedimientos; la disposición final única de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que autoriza al Consejo de Gobierno para dictar las disposiciones precisas para desarrollarla; los artículos 21.3, 27.9, 44.1 y 46.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma, por el que se establecen las atribuciones del Consejo de Gobierno y el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 11 de febrero de 2014,

DISPONGO

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente Decreto regular el ejercicio de las competencias y funciones de la Administración de la Junta de Andalucía derivadas de la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 2. *Órganos competentes.*

1. Son órganos con competencia en materia de ordenación del territorio y urbanismo los siguientes:

a) El Consejo de Gobierno.
b) La persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
c) La persona titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.
d) La persona titular de la Dirección General de Urbanismo.
e) Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
f) Las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

2. Igualmente, son órganos competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo:

a) Las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística, órganos de coordinación.
b) El Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de carácter consultivo y de participación.

TÍTULO I

De los Órganos con competencia en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

CAPÍTULO I

Del Consejo de Gobierno

Artículo 3. *Competencias.*

1. En materia de ordenación del territorio corresponde al Consejo de Gobierno, conforme a la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el ejercicio de las siguientes competencias:

a) Acordar la formulación y aprobar el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y sus revisiones y modificaciones, de conformidad con los artículos 8 y 27, apartados 1 y 2, de dicha Ley.
b) Acordar la formulación y aprobar el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía y sus revisiones, así como sus modificaciones cuando éstas impliquen alteración de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 44, en relación con los artículos 13, apartados 1 y 6, y 27, apartados 1 y 4, de dicha Ley.
c) Acordar la formulación y aprobar los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y sus revisiones, así como sus modificaciones cuando éstas impliquen alteración de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con los artículos 13, apartados 1 y 6, y 27, apartados 1 y 4, de dicha Ley.

d) Acordar la elaboración de bases o estrategias regionales y subregionales de los Planes de Ordenación del Territorio, con ámbito general o para sectores determinados, así como proceder a su aprobación, de conformidad con los artículos 9 y 16 de dicha Ley.

e) Acordar la formulación y aprobar los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, así como las alteraciones de sus contenidos cuando supongan modificación de sus objetivos territoriales, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente, de conformidad con los artículos 18, apartados 1 y 4, y 19 de dicha Ley.

f) Resolver las discrepancias que surjan respecto al contenido del informe previsto en el artículo 30.1 de la citada Ley, de conformidad con el artículo 32.1 de la misma.

g) Declarar de interés autonómico las actuaciones e inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía que se formulen o realicen conforme a los artículos 38, 39 y 41 de dicha Ley.

2. En materia de urbanismo, corresponde al Consejo de Gobierno, conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el ejercicio de las siguientes competencias:

a) Acordar la suspensión de la vigencia, en todo o en parte de su contenido y ámbito territorial, de los instrumentos de planeamiento cuando resulte necesario para salvaguardar la eficacia de las competencias autonómicas y aprobar las normas sustantivas de ordenación aplicables con carácter transitorio, de conformidad con el artículo 35.2 de dicha Ley.

b) Acordar la suspensión de la vigencia, en todo o en parte de su contenido y ámbito territorial, a petición del municipio o municipios afectados, de los instrumentos de planeamiento cuando resulte necesario para garantizar el interés público, de conformidad con el artículo 35.3 de dicha Ley.

c) Acordar, de forma simultánea o con posterioridad a la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, la suspensión de la tramitación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a la ordenación estructural y tengan incidencia o interés supramunicipal, de conformidad con el apartado 1 de la disposición adicional quinta de dicha Ley.

d) Acordar, cuando concurra un excepcional o urgente interés público, la procedencia de la ejecución de actos promovidos por la Administración de la Junta de Andalucía o por las entidades instrumentales de la misma, respecto a los que el municipio haya comunicado la disconformidad de éstos con el instrumento de planeamiento urbanístico de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 170.3 de dicha Ley.

e) Actualizar la cuantía de las multas según la variación de los índices de precios al consumo o parámetros que los sustituyan, de conformidad con la disposición adicional segunda de dicha Ley.

f) Atribuir a la Consejería competente en materia de urbanismo, en los términos que determine el Acuerdo de Consejo de Gobierno dictado al efecto, el ejercicio de la potestad de planeamiento y, en su caso, la facultad de firmar convenios de planeamiento en los supuestos de grave incumplimiento por los municipios en el ejercicio de competencias urbanísticas que impliquen una manifiesta afectación a la ordenación del territorio y al urbanismo competencia de la Comunidad Autónoma, de acuerdo con el artículo 31.4 de dicha Ley.

CAPÍTULO II

De la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

Artículo 4. *Competencias.*

1. Corresponde a la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 21 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en materia de ordenación del territorio y urbanismo, así como las que le atribuye el presente Decreto.

2. En materia de ordenación del territorio, conforme a la Ley 1/1994, de 11 de enero, le corresponde el ejercicio de las siguientes competencias:

a) Proponer al Consejo de Gobierno, previo examen de la Comisión Delegada para Asuntos Económicos, la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones, de conformidad con el artículo 8.1 de dicha Ley.

b) Proponer al Consejo de Gobierno la formulación de Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, de conformidad con el artículo 44.1, así como sus revisiones y modificaciones de acuerdo con el artículo 44.4, en relación con el artículo 27 de dicha Ley.

c) Proponer al Consejo de Gobierno la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que le correspondan, así como sus revisiones y modificaciones, de conformidad con los artículos 13.1, 18.1 y 27 de dicha Ley.

d) Formular y aprobar las modificaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía que no impliquen alteración de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 27, apartados 3 y 4, de dicha Ley.

e) Proponer al Consejo de Gobierno la declaración del interés autonómico de las actuaciones e inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía que se formulen o realicen conforme a los artículos 38, 39 y 41 de dicha Ley.

f) Informar, con carácter previo a su aprobación, las actividades de planificación relacionadas en el Anexo de dicha Ley, que lleven a cabo los órganos de la Administración del Estado, en los términos previstos en el artículo 29 de la misma.

g) Aprobar el Plan General de Inspección de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme al artículo 179.2 de dicha Ley y al artículo 16.1 del Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía.

3. En materia de urbanismo, de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, le corresponde el ejercicio de las siguientes competencias:

a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como de sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de los municipios identificados como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y que se relacionan en el Anexo de este Decreto, en aplicación del artículo 31.2.B).a) de dicha Ley.

b) Formular y aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación Urbanística o sus innovaciones en sustitución de los municipios, cuando se den las circunstancias señaladas en los artículos 31.2.A).b) y 36.3 de dicha Ley.

c) Formular, en su caso, y resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Intermunicipal, y sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, cuyo ámbito territorial incluya terrenos pertenecientes a algún municipio de las características especificadas en el apartado a) anterior o a municipios de más de una provincia, así como aquellos que se elaboren en desarrollo de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. Todo ello en aplicación del artículo 31.2.A).c), y del artículo 31.2.B), letras a) y b) de dicha Ley.

d) Formular y resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, que por su objeto, naturaleza o entidad tengan incidencia o interés supramunicipal y afecten a algún municipio que reúna las características señaladas en el apartado a) anterior, así como aquellos que se elaboren en desarrollo de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, todo ello de conformidad con el artículo 31, apartados 2.A.a) y 2.B.b) y artículo 14.2.c) de dicha Ley. Se exceptúan los Planes Especiales de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, cuya competencia de formulación y aprobación se regula en los artículos 6.2.c); 12.1.h) y 13.3.b) de este Decreto.

e) Aprobar las normas sustantivas de ordenación aplicables con carácter transitorio, de conformidad con el artículo 35.3 de dicha Ley.

f) Formular y Aprobar las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, de conformidad con el artículo 22.1 de dicha Ley.

g) Informar al Consejo de Gobierno sobre la procedencia de la ejecución de actos, promovidos por la Administración de la Junta de Andalucía o entidades adscritas a la misma, en los que concurra un excepcional o urgente interés público y en los que el municipio haya comunicado la disconformidad de éstos con el instrumento de planeamiento urbanístico de aplicación, de conformidad con el artículo 170.3 de dicha Ley.

h) Resolver los procedimientos sancionadores por infracción urbanística que inicie la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en los que la cuantía de la multa que se imponga sea superior a 600.000 euros, así como la adopción de las correspondientes medidas sancionadoras accesorias, en aplicación de los artículos 195.1.b) y 209 de dicha Ley.

4. Asimismo, corresponde a la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:

a) Aprobar, mediante Orden, las normas de organización y funcionamiento de los órganos colegiados regulados en este Decreto.

b) Cualquier competencia en materia de ordenación del territorio y urbanismo que la legislación vigente atribuya a la Administración de la Comunidad Autónoma sin especificar el órgano que deba ejercerla.

c) Ejercer las demás competencias que le sean delegadas por el Consejo de Gobierno.

CAPÍTULO III

De la persona titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático

Artículo 5. *Competencias y funciones.*

1. La Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático tiene atribuidos el impulso y la coordinación de la política territorial general de la Comunidad Autónoma de Andalucía, correspondiéndole el ejercicio de las funciones generales establecidas en las disposiciones por las que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

2. En materia de ordenación del territorio le corresponden a la persona titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático las siguientes competencias, conforme a lo dispuesto en la Ley 1/1994, de 11 de enero:

a) Elaborar, tramitar y evaluar el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía y los Planes de Ordenación del Territorio que se formulen y aprueben por el Consejo de Gobierno, así como impulsar y coordinar su desarrollo y ejecución, conforme establecen los artículos 8, 13 y 44 de dicha Ley.

b) Tramitar las declaraciones de interés autonómico que se formulen conforme a los artículos 38, 39 y 41 de dicha Ley.

c) Informar las actividades de intervención singular relacionadas en el Anexo de la citada Ley que se efectúen en ausencia de plan de los previstos en la misma, o no estén contempladas en éste, cuando su ámbito afecta a más de una provincia, en los términos previstos en el artículo 30 de dicha Ley.

d) Informar los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3 de dicha Ley.

e) Informar sobre la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural, cuya aprobación definitiva corresponda a la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, conforme a lo dispuesto en la Disposición adicional segunda de la citada Ley y la Disposición adicional octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. En el supuesto de formulación o revisión total de un Plan General de Ordenación Urbanística, con carácter previo a la emisión del informe de incidencia territorial, se requerirá la valoración de dicho instrumento por el Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 18.2.e) de este Decreto.

f) Informar sobre la incidencia territorial de los campos de golf de interés turístico, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de dicha Ley y artículo 28.4 del Decreto 43/2008,

de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

3. También le corresponde:

a) Instar la impugnación jurisdiccional de los actos y acuerdos de la Corporaciones Locales, que infrinjan el ordenamiento territorial o urbanístico, sin perjuicio de las competencias atribuidas a las personas titulares de las Delegaciones del Gobierno de la Junta de Andalucía, conforme al artículo 8.2 del Decreto 41/2008, de 12 de febrero, por el que se regula la remisión de actos y acuerdos de las Entidades Locales a la Administración de la Junta de Andalucía y al artículo 64.2 del Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funciones del gabinete Jurídico y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía.

b) Iniciar y resolver los procedimientos de protección de la legalidad territorial o urbanística de competencia de la Administración de la Junta de Andalucía.

c) Iniciar los procedimientos sancionadores en materia de legalidad territorial o urbanística competencia de la Administración de la Junta de Andalucía, y resolver aquellos en los que la cuantía de la multa que se imponga no supere los 600.000 euros, así como la adopción de las correspondientes medidas sancionadoras accesorias, en aplicación de los artículos 195.1.b) y 209 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

d) Proponer a la persona titular de la Consejería la aprobación del Plan General de Inspección de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme al artículo 179.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

e) Emitir los informes que la normativa general o sectorial requiera de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, en los casos en que el ámbito territorial afecte a más de una provincia.

CAPÍTULO IV

De la persona titular de la Dirección General de Urbanismo

Artículo 6. *Competencias y funciones.*

1. La Dirección General de Urbanismo tiene atribuidos el impulso, coordinación y desarrollo de la política general en materia de urbanismo de la Comunidad Autónoma, correspondiéndole el ejercicio de las funciones generales establecidas en las disposiciones por las que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Con carácter general también le corresponde impulsar los procedimientos que en materia de urbanismo deban resolver los órganos superiores de la Administración de la Junta de Andalucía, así como la elaboración de los correspondientes informes y propuestas de resolución y, en su caso, el seguimiento, desarrollo y ejecución de dichos acuerdos.

2. En particular, corresponde a la persona titular de la Dirección General de Urbanismo, en virtud de lo establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el ejercicio de las siguientes competencias:

a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización y sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural y su ámbito territorial comprenda terrenos pertenecientes a más de una provincia, en aplicación del artículo 31.2.B).a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

b) Formular y resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, que por su objeto, naturaleza o entidad tengan incidencia o interés supramunicipal, siempre que su formulación y aprobación no corresponda a la persona titular de la Consejería en aplicación del artículo 4.3.d) de este Decreto, de conformidad con el artículo 31, apartados 2.A.a) y 2.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) Formular, en su caso, y resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Especiales para la implantación de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable en los que se dé alguna de las circunstancias señaladas en los apartados a), b) y c), del artículo 42.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y su ámbito territorial comprenda terrenos

pertenecientes a más de una provincia, de acuerdo con el artículo 31, apartados 2.A.a) y 2.B.b), y artículo 42.4 de la citada Ley.

d) Formular, en su caso, y resolver sobre la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal y sus innovaciones, cuando su ámbito territorial comprenda terrenos pertenecientes a más de una provincia, de acuerdo con el artículo 31.2.A).c), y el artículo 31.2.B), letras a) y b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

e) Establecer las reservas de terrenos para el Patrimonio Autonómico de Suelo mediante la formulación y aprobación definitiva de un Plan Especial o por el procedimiento previsto para la delimitación de reservas de terrenos, en aplicación del artículo 73, apartados 3.b) y 4, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Delimitar, en cualquier clase de suelo, áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, así como ejercer estos derechos de conformidad con las competencias previstas en los artículos 78 y 81 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los municipios.

g) Resolver sobre la caducidad del procedimiento y el desistimiento de la solicitud de los procedimientos en materia de planeamiento urbanístico cuando la resolución o aprobación definitiva de éstos corresponda al Consejo de Gobierno o a la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como ordenar el archivo de los mismos, conforme a los artículos 90 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

h) Requerir a los municipios para que procedan a la adopción de las medidas pertinentes en orden a la formulación o a la innovación de los instrumentos de planeamiento cuando legalmente proceda, de conformidad con los artículos 31.2.A).b) y 36.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

i) El control y la coordinación del registro administrativo de los instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

j) Impulsar la cooperación con las Corporaciones Locales, la Administración de Justicia y demás Administraciones Públicas, de conformidad con al artículo 4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

k) Impulsar y tramitar los procedimientos de protección de la legalidad territorial o urbanística de competencia de la Administración de la Junta de Andalucía y adoptar, en su caso, las medidas para la reparación de la realidad física alterada, así como la adopción de las medidas cautelares que se determinen, de conformidad con el artículo 188 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

l) Instar la revisión de oficio de actos o acuerdos de la Corporaciones Locales que infrinjan el ordenamiento territorial o urbanístico, en virtud del artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y de conformidad con el artículo 190 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

m) Impulsar y tramitar los procedimientos sancionadores en materia de legalidad territorial o urbanística de competencia de la Administración de la Junta de Andalucía, de conformidad con el artículo 195 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

n) Proponer a la persona titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, previo informe en su caso de la persona titular de la Delegación Territorial correspondiente, la impugnación jurisdiccional de actos o acuerdos de la Corporaciones Locales que infrinjan el ordenamiento territorial o urbanístico, a los efectos de lo establecido en el artículo 5.3.a) del presente Decreto.

ñ) Imponer multas coercitivas en los casos de infracciones de la legalidad territorial o urbanística y en los procedimientos de protección de la legalidad territorial y urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, en aplicación de los artículos 181.4, 182 y 184.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

o) Elaborar, desarrollar, ejecutar y evaluar el Plan General de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con al artículo 179 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. También le corresponde:

a) Formular y aprobar los instrumentos urbanísticos precisos para el desarrollo y ejecución de los proyectos de actuación que se declaren de interés autonómico, en aplicación del artículo 39 de la Ley 1/1994, de 11 de enero.

b) Emitir los informes que la normativa general o sectorial requiera de la Consejería competente en materia de urbanismo, en los casos en que el ámbito territorial afecte a más de una provincia.

CAPÍTULO V

De las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Artículo 7. *Naturaleza jurídica y adscripción orgánica.*

Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo son órganos colegiados de ámbito provincial, de carácter consultivo y resolutorio, adscritos a las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, y dependen jerárquicamente de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 8. *Composición.*

1. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo estará presidida por la persona titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático y, garantizando una representación equilibrada de hombres y mujeres conforme a lo establecido en el artículo 19.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, formarán parte de la misma las siguientes personas:

a) La titular de la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en la provincia correspondiente, que ejercerá la Vicepresidencia Primera.

b) La titular de la Dirección General de Urbanismo, que ejercerá la Vicepresidencia Segunda.

c) La titular de la correspondiente Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, que ejercerá la Vicepresidencia Tercera.

d) Las titulares de las demás Delegaciones Territoriales de la Junta de Andalucía en la provincia.

e) Una en representación de la Administración General del Estado.

f) Cinco en representación de las Entidades Locales, de las cuales una será la persona titular de la Presidencia de la correspondiente Diputación Provincial, y las restantes serán quienes ostenten la Presidencia de los Ayuntamientos de la provincia correspondiente designadas por la asociación de municipios de mayor implantación en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Asistirá a las Comisiones Territoriales, con voz y sin voto, un Letrado o Letrada al servicio del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, por designación de la persona titular de la Jefatura del Gabinete Jurídico.

3. La persona titular de la correspondiente Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente nombrará, de entre el personal funcionario de carrera adscrito a la misma, a la persona titular de la Secretaría que actuará con voz y sin voto, así como su suplente que deberá reunir los mismos requisitos.

4. Para cada una de las personas miembros de la Comisión se designará una persona suplente que le sustituirá en los casos señalados por el artículo 94.3 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre. Las personas suplentes de los representantes de la Junta de Andalucía deberán tener al menos el rango de jefatura de servicio o similar, designados por las personas titulares de la Delegación correspondiente, y los que ostenten la representación de las Entidades Locales deberán ser miembros electos de las Corporaciones Locales de la provincia correspondiente, designados por la asociación de municipios de mayor implantación en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5. Corresponde a las personas titulares de las Vicepresidencias, en el orden de prelación establecido, la sustitución en el ejercicio de las funciones de la persona titular de la Presidencia.

Artículo 9. *Régimen de sesiones.*

1. Las Comisiones Territoriales funcionarán en la forma establecida por el presente Decreto y por el Reglamento de organización y funcionamiento de la misma, que deberá respetar, en todo caso, lo previsto respecto de los órganos colegiados tanto en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título IV de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, como en las normas básicas contenidas en el Capítulo II del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

2. Corresponde a la persona titular de la Presidencia acordar la convocatoria de las sesiones de la Comisión Territorial y la fijación del orden del día, a propuesta del titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

3. Para la válida constitución de las Comisiones Territoriales, a efectos de celebración de sesiones, se requerirá la presencia de las personas titulares de la Presidencia y de la Secretaría o, en su caso, de quienes les sustituyan, y de la mitad, al menos, de sus demás miembros en primera convocatoria y de la tercera parte de los mismos en segunda convocatoria.

4. La adopción de los acuerdos se realizará por mayoría de votos de las personas miembros asistentes y, en los supuestos de empate, la persona titular de la Presidencia de la sesión dirimirá la cuestión mediante el voto de calidad.

5. Cuando en el orden del día de la sesión se incluyan asuntos relativos a instrumentos de planeamiento urbanístico municipal, serán convocados a la misma para el correspondiente punto del orden del día, con voz y sin voto, quienes ostenten la Alcaldía de dichos municipios.

6. La persona titular de la Presidencia cuando lo estime necesario para el mejor asesoramiento de la misma, podrá solicitar la asistencia, con voz y sin voto, de representantes de la Administración, de Instituciones y de personal técnico especializado en la materia a tratar.

Artículo 10. *Preparación de asuntos.*

1. La persona titular de la correspondiente Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, previo informe del Servicio competente, elevará las propuestas de acuerdo sobre los asuntos que deba conocer la Comisión.

2. Para el ejercicio de la función prevista en el apartado anterior, la persona titular de la correspondiente Delegación Territorial estará asistida por el personal adscrito a la misma, entre el cual podrá designar a un o una ponente al objeto de exponer a la Comisión Territorial cuantos asuntos sean sometidos a su consideración, aportando la documentación técnica y jurídica que conste en los expedientes correspondientes.

Artículo 11. *Ponencias Técnicas.*

Con carácter temporal y para el mejor estudio de los temas que se sometan a la Comisión Territorial, la Presidencia, por iniciativa propia o a petición de alguno de sus miembros, podrá constituir Ponencias Técnicas integradas por personal técnico de las distintas Administraciones Públicas representadas en la correspondiente Comisión Territorial.

Artículo 12. *Competencias.*

1. Corresponden a las Comisiones Territoriales del Ordenación del Territorio y Urbanismo las siguientes competencias:

a) Informar, durante el trámite de información pública, con carácter previo a su aprobación, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

b) Informar, durante el trámite de información pública, con carácter previo a su aprobación, el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía así como sus revisiones y modificaciones.

c) Informar, durante el trámite de información pública, con carácter previo a su aprobación, los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional así como sus revisiones y modificaciones; de conformidad con el artículo 35 de la Ley 1/1994, de 11 de enero.

d) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, salvo en los casos en los que, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.3.a) de este Decreto, corresponde la aprobación al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, en aplicación del artículo 31.2.B).a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

e) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Intermunicipal y sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, salvo en los casos en los que, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.3.c) de este Decreto, corresponde la aprobación al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, en aplicación del artículo 31.2.A).c), y del artículo 31.2.B), letras a) y b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Resolver sobre la aprobación definitiva de los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal cuando sus ámbitos territoriales se encuentren dentro de los límites de su provincia, de conformidad con el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

g) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización y sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural y sus ámbitos territoriales se encuentren dentro de los límites de su provincia, en aplicación del artículo 31.2.B).a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

h) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Especiales para la implantación de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable en los que se dé alguna de las circunstancias señaladas en los apartados a), b) y c), del artículo 42.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y su ámbito territorial se encuentre dentro de los límites de su provincia, en aplicación de los artículos 31.2.A).a), 31.2.B).b) y 42.4 de la referida Ley.

i) Informar, a requerimiento de la persona titular de la Dirección General de Urbanismo, los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, en el procedimiento previo a su aprobación definitiva por la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, de conformidad con el artículo 4 de esta Decreto, en aplicación del artículo 31.2.B).a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

j) Valorar las adaptaciones parciales a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de los instrumentos de planeamiento general de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

k) Valorar, en el trámite de emisión del informe de incidencia en la ordenación del territorio recogido en el artículo 13.2.b) de este Decreto, los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones totales, cuya aprobación definitiva, de acuerdo con los apartados anteriores, corresponda a estas Comisiones Territoriales.

2. En los informes y las resoluciones que adopte la Comisión deberá valorarse la coherencia de los requerimientos de prestación de servicios públicos demandados por las propuestas de ordenación urbanísticas, con las previsiones de programación e inversión pública disponibles.

CAPÍTULO VI

De las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente

Artículo 13. *Competencias.*

1. Corresponde a las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, preparar, impulsar, informar y ejecutar, en su caso, los acuerdos de la correspondiente Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. En materia de ordenación del territorio, y en el ámbito provincial de su competencia, corresponde a las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, conforme a la Ley 1/1994, de 11 de enero:

a) Informar las actividades de intervención singular relacionadas en el Anexo de esta Ley que se efectúen en ausencia de plan de los previstos en la misma, o no estén contempladas

en éste, cuando su ámbito territorial se encuentre dentro de los límites de su provincia, en los términos previstos en el artículo 30 de dicha Ley.

b) Informar sobre la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural cuya aprobación definitiva corresponda a las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional segunda de la referida Ley y la Disposición Adicional octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, previa valoración por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el artículo 12.1.k) de este Decreto.

c) Emitir los informes que la normativa general o sectorial requiera de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, en los casos en que el ámbito territorial no sobrepase los límites de su provincia, sin perjuicio de los dispuesto en el artículo 5.3.c) de este Decreto.

d) Ejecutar las actuaciones en materia de ordenación del territorio que les sean requeridas por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio o la persona titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.

3. En materia de urbanismo corresponde a las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el ámbito provincial de su competencia:

a) Formular los Planes de Ordenación Intermunicipal y sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, salvo en los casos en los que, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.3.c) de este Decreto, corresponde la formulación al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, en aplicación del artículo 31.2.A).c), y del artículo 31.2.B), letras a) y b) de la citada Ley.

b) Formular los Planes Especiales para la implantación de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable cuya incidencia o trascendencia territorial supramunicipal esté debidamente justificada y su ámbito territorial se encuentre dentro de los límites de su provincia, en aplicación de los artículos 31.2.A).a), y 42.4 de la citada Ley.

c) Formular el planeamiento de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal, y sus innovaciones, cuando la resolución o aprobación definitiva de éstos corresponda a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación del artículo 31.2.A).c), y del artículo 31.2.B), letras a) y b) de dicha Ley.

d) Resolver sobre la caducidad del procedimiento y el desistimiento de la solicitud de los procedimientos en materia de planeamiento urbanístico cuando la resolución o aprobación definitiva de éstos corresponda a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como ordenar el archivo de los mismos, conforme a los artículos 90 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

e) Informar los instrumentos de planeamiento urbanístico, y sus innovaciones, cuya aprobación definitiva corresponda a los Municipios, conforme a lo establecido en los artículos 31.2.C) y 32.1.2.ª y 3.ª de la citada Ley.

f) Informar, con carácter previo, sobre la concesión por los municipios de prórroga de los plazos para la ordenación y ejecución de los Planes de Sectorización; en aplicación del artículo 12.5.a) de la citada Ley.

g) Informar los Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable, en aplicación del artículo 43.1.d) de dicha Ley.

h) Informar los avances de planeamiento para la delimitación de los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable, y, en su caso, los acuerdos de innecesariedad, conforme al artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

i) Emitir los informes que la normativa general o sectorial requiera de la Consejería competente en materia de urbanismo, en los casos en que el ámbito territorial no sobrepase los límites de su provincia.

j) Gestionar y custodiar el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y de los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de los convenios urbanísticos y

de los bienes y espacios catalogados, dentro de los límites de su provincia, conforme a lo establecido en los artículos 40 y 111 de la referida Ley.

k) Informar y ejecutar las actuaciones en materia de planeamiento, gestión y disciplina urbanística que le sean requeridas por las personas titulares de la Consejería competente en materia de urbanismo, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático o de la Dirección General de Urbanismo.

l) Trasladar previo informe a la Dirección General de Urbanismo, a los efectos de su posible impugnación jurisdiccional, o requerimiento de revisión de oficio, los actos o acuerdos de la Corporaciones Locales que infrinjan el ordenamiento territorial o urbanístico, de acuerdo con el artículo 6.2.l) y ñ) de este Decreto.

4. La persona titular de la correspondiente Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en la próxima sesión que se celebre, dará cuenta a la respectiva Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de las actividades más relevantes llevadas a cabo en el ejercicio de sus competencias.

TÍTULO II

Otros Órganos de Coordinación y de Carácter Consultivo

CAPÍTULO I

De las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística

Artículo 14. *Carácter y composición.*

1. Las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística son órganos colegiados de ámbito provincial, con funciones de coordinación, de acuerdo con lo regulado en el artículo siguiente, adscritos a las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

2. La Comisión Provincial de Coordinación Urbanística estará presidida por la persona titular de la correspondiente Delegación Territorial y, garantizando una representación equilibrada de hombres y mujeres conforme a lo establecido en el artículo 19.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, formarán parte de la misma una persona por cada uno de los órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía con competencia en la emisión de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos, previstos legalmente como preceptivos, al planeamiento urbanístico en relación con las siguientes materias: ordenación del territorio; recursos hídricos y dominio público hidráulico; medio ambiente; vías pecuarias; costas; vivienda; patrimonio histórico; salud; comercio; carreteras, puertos y servicios ferroviarios. Dichos miembros, así como sus suplentes, serán nombrados por la persona titular de la correspondiente Delegación Territorial de la Junta de Andalucía, de entre el personal funcionario de carrera adscrito a la misma.

3 Asistirá a las Comisiones Provinciales, con voz y sin voto, la persona titular del Servicio competente en materia de urbanismo de la correspondiente Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, que ejercerá las funciones de coordinación técnica y actuará de ponente de la Comisión

4. En los casos de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, la persona titular de la presidencia será sustituida por el miembro titular que corresponda conforme a lo dispuesto en el artículo 93.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

5. La persona titular de la presidencia nombrará, de entre el personal funcionario de carrera adscrito a la correspondiente Delegación Territorial, a la persona titular de la Secretaría que actuará con voz y sin voto, así como su suplente que deberá reunir los mismos requisitos.

Artículo 15. *Funciones.*

1. Corresponden a las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1.2.ª de la Ley 7/2002, 17 de diciembre, la recepción de las solicitudes de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que con carácter preceptivo deben emitir los órganos y entidades competentes de la Administración de la

Junta de Andalucía a los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural, así como la remisión de los mismos a la Administración competente para la tramitación de dicho planeamiento.

2. En particular, en relación a los referidos instrumentos de planeamiento urbanístico, corresponde a estas Comisiones:

a) La coordinación de los informes sectoriales y del informe previo de valoración ambiental que con carácter preceptivo deben emitirse tras la aprobación inicial.

b) La coordinación de la verificación o adaptación del contenido de los informes sectoriales cuando estos tengan carácter vinculante y del informe de valoración ambiental, tras la aprobación provisional.

c) Cualesquiera otras funciones de coordinación sobre el contenido y alcance de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que debe emitir la Administración de la Junta de Andalucía a los instrumentos de planeamiento urbanístico general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural, dentro de los límites establecidos por las distintas legislaciones para la emisión de los mismos.

Artículo 16. *Régimen de sesiones.*

1. El régimen de sesiones será el establecido en el presente Decreto y por el Reglamento de organización y funcionamiento de la misma, que deberá respetar, en todo caso lo previsto respecto de los órganos colegiados tanto en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título IV de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, como en las normas básicas contenidas en el Capítulo II del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

2. La Comisión celebrará las sesiones que se estimen oportunas en orden a favorecer las tareas de coordinación, colaboración y cooperación interadministrativa para la tramitación del planeamiento durante el proceso de emisión de los informes.

3. Para la válida constitución de la Comisión se requerirá la presencia de las personas titulares de la Presidencia y Secretaría o, en su caso quienes les sustituyan y de, al menos, la mitad del total de sus miembros.

4. Con el objetivo de facilitar la coordinación, colaboración y cooperación interadministrativa el Presidente de la Comisión podrá convocar, con voz y sin voto, a otras Administraciones que tengan atribuida la emisión de informes preceptivos al planeamiento urbanístico. Asimismo, podrán ser convocados, con voz y sin voto, en relación con los planes que figuren en el orden del día, otros órganos de la Junta de Andalucía a los que se les haya requerido algún tipo de pronunciamiento en la tramitación de dichos planes y los Ayuntamientos respectivos.

5. Asimismo, la persona titular de la Presidencia podrá convocar, con voz y sin voto, a representantes de las distintas administraciones, Instituciones o personas especializadas en la materia a tratar, pertenecientes o no a la Administración, que estime conveniente para el mejor asesoramiento de la Comisión.

6. A la persona titular de la Presidencia le corresponde fijar el orden del día, realizar la convocatoria y preparar los asuntos a tratar.

CAPÍTULO II

Del Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Artículo 17. *Carácter y composición.*

1. El Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo es el órgano superior de carácter consultivo y de participación de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. Este Consejo se adscribe a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, ejerciendo sus funciones bajo la dependencia de la persona titular de dicha Consejería.

3. El Consejo estará presidido por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y, garantizando una representación

equilibrada de hombres y mujeres conforme a lo establecido en el artículo 19.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, formarán parte del mismo las siguientes personas:

a) Las titulares de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático y de la Dirección General de Urbanismo, que ejercerán las Vicepresidencias Primera y Segunda, respectivamente.

b) Una con rango, al menos, de Director o Directora General, o equivalente, en representación de cada uno de los Centros Directivos o entidades instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía con competencia en las siguientes materias: Recursos hídricos y dominio público hidráulico; Medio Ambiente; Vías Pecuarias; Costas; Vivienda; Patrimonio Histórico; Salud; Comercio; Carreteras; Puertos y Servicios Ferroviarios. Designadas por el titular de la Consejería correspondiente.

c) Una con rango, al menos, de Director o Directora General, en representación de cada una de las Consejerías de la Junta de Andalucía, designada por el titular de la respectiva Consejería.

d) Una en representación de la Administración General del Estado.

e) Cinco en representación de las Entidades Locales, entre quienes ostenten la Presidencia de los Ayuntamientos y de las Diputaciones Provinciales andaluzas, designadas por la asociación de municipios y provincias de mayor implantación en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

f) Una en representación de las Universidades de Andalucía, designada por el Consejo Andaluz de Universidades.

g) Cinco, una por cada Colegio Profesional, designadas por los Colegios Oficiales de Arquitectos, de Geógrafos, de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, de Registradores de la Propiedad y de Notarios entre profesionales expertos en ordenación del territorio o urbanismo.

h) Dos designadas por las organizaciones empresariales más representativas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

i) Dos designadas por las organizaciones sindicales más representativas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

j) Dos designadas por las confederaciones y federaciones de asociaciones ecologistas de defensa de la naturaleza y el medio ambiente en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

k) Una designada por el Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía representativa de las organizaciones de personas consumidoras y usuarias.

l) Una designada por la Confederación de Asociaciones de Vecinos y Vecinas de Andalucía.

m) Tres designadas por la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio entre profesionales de reconocido prestigio en el ámbito profesional o de la investigación en materia de ordenación del territorio y el urbanismo.

4. Asistirá al Consejo, con voz y sin voto, un Letrado o Letrada al servicio del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, por designación de la persona titular de la Jefatura del Gabinete Jurídico.

5. La persona titular de la Presidencia nombrará, de entre el personal funcionario de carrera adscrito a la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático o a la Dirección General de Urbanismo, a la persona titular de la Secretaría que actuará con voz y sin voto, así como su suplente que deberá reunir los mismos requisitos.

6. Para cada una de las personas miembros del Consejo se designará una persona suplente que le sustituirá en los casos señalados por el artículo 94.3 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre. Las personas suplentes de los representantes de la Junta de Andalucía deberán tener al menos el rango de jefatura de servicio o similar, designados por la persona titular de la Consejería correspondiente, y los que ostenten la representación de las Entidades Locales deberán ser, asimismo, miembros electos de las Corporaciones Locales, designados por la asociación de municipios de mayor implantación en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 18. *Funciones.*

1. El Consejo conocerá los asuntos que, por su naturaleza, deban ser informados por el mismo y aquellos que la persona titular de la Presidencia someta a su consideración por su relevancia o interés relacionados con la ordenación territorial y urbanística en Andalucía.

2. En todo caso, le corresponde con carácter preceptivo:

a) Informar los proyectos normativos de carácter general en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) Informar durante el trámite de información pública, con carácter previo a su aprobación, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, así como sus modificaciones y revisiones; de conformidad con el artículo 34 de la Ley 1/1994, de 11 de enero.

c) Informar durante el trámite de información pública, con carácter previo a su aprobación, los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, así como sus modificaciones y revisiones; de conformidad con el artículo 34 de la Ley 1/1994, de 11 de enero.

d) Informar durante el trámite de información pública, con carácter previo a su aprobación, el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía así como sus modificaciones y revisiones, de conformidad con el artículo 34 de la Ley 1/1994, de 11 de enero.

e) Valorar los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones totales cuya aprobación definitiva corresponda a la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, sobre las determinaciones del Plan que guarden relación con el informe de incidencia en la ordenación del territorio regulado en el artículo 5.2.e) de este Decreto, en el trámite de emisión de dicho informe.

f) Informar sobre asuntos relativos a las materias de ordenación del territorio y urbanismo, a petición de la Consejería competente en dichas materias, así como efectuar propuestas sobre dichas materias, a iniciativa propia o de la citada Consejería.

g) Elaborar las correspondientes propuestas sobre acciones de investigación, conocimiento, sensibilización y divulgación en materia de de ordenación del territorio y urbanismo.

h) Cuantas otras funciones se le asignen en disposiciones legales.

Artículo 19. *Convocatoria y régimen de sesiones.*

1. El Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo funcionará en la forma establecida por el presente Decreto y por el Reglamento de organización y funcionamiento del mismo, que deberá respetar, en todo caso lo previsto respecto de los órganos colegiados tanto en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título IV de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, como en las normas básicas contenidas en el Capítulo II del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

2. Para la válida constitución del Consejo se requerirá la presencia de las personas titulares de la Presidencia y Secretaría o, en su caso, quienes les sustituyan, y de la mitad al menos de sus demás miembros en primera convocatoria y, en segunda convocatoria, de la tercera parte de los mismos.

3. La adopción de los acuerdos se realizará por mayoría de votos de las personas miembros asistentes, y en los supuestos de empate la persona titular de la Presidencia dirimirá la cuestión mediante el voto de calidad.

4. La persona titular de la Presidencia podrá convocar a representantes de la Administración autonómica o de otras administraciones, instituciones o personal técnico especializado en la materia a tratar, perteneciente o no a la Administración, que estime conveniente para el mejor asesoramiento del Consejo, quienes actuarán con voz y sin voto.

5. Cuando en el orden del día de las sesiones se incluyan asuntos relativos a instrumentos de planeamiento urbanístico municipal, será convocado a la sesión correspondiente para el punto del orden del día de que se trate, con voz y sin voto, quien ostente la Alcaldía del municipio.

6. En todo caso, serán convocados con voz y sin voto las personas titulares de las correspondientes Delegaciones Territoriales de la Consejería de Medio Ambiente y

Ordenación del Territorio, cuando en el orden del día figuren asuntos que afecten a su provincia.

7. El Consejo se reunirá, al menos, una vez al semestre y siempre que lo requiera el ejercicio de sus funciones.

8. Con carácter temporal y para el estudio y preparación de asuntos incluidos en el orden del día del Consejo, la Presidencia por iniciativa propia o a petición de alguno de sus miembros, podrá constituir Grupos de Trabajo con la composición, cometido, normas de funcionamiento y duración que en cada caso se determine en el acuerdo de constitución.

TÍTULO III

De las acciones y recursos contra los actos y disposiciones en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Artículo 20. *Régimen jurídico.*

1. Los acuerdos y resoluciones del Consejo de Gobierno y de la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en materia de ordenación del territorio y de urbanismo agotan la vía administrativa, y podrán ser objeto de recurso potestativo de reposición.

2. Las resoluciones y acuerdos de las personas titulares de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático y de la Dirección General de Urbanismo, así como de las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo y de las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, serán susceptibles de recurso de alzada ante la persona titular de dicha Consejería.

3. Los acuerdos y resoluciones aprobatorios de instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, sólo podrán ser objeto de recurso contencioso-administrativo.

4. Los acuerdos y resoluciones que impliquen la denegación o la suspensión de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio, podrán ser objeto de recurso de alzada, cuando no agoten la vía administrativa, y potestativo de reposición cuando agoten dicha vía. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en relación con los litigios entre Administraciones públicas.

Disposición adicional primera. *Informes, dictámenes y otros pronunciamientos al planeamiento urbanístico general. Plazo y procedimiento para su tramitación.*

1. Los informes, dictámenes y otros pronunciamientos, así como el informe de valoración ambiental, que con carácter preceptivo deban emitirse por la Administración de la Junta de Andalucía durante la tramitación de los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural, se solicitarán y remitirán a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

2. El plazo máximo para la remisión a la Administración solicitante de los referidos informes, dictámenes y otros pronunciamientos, así como del informe previo de valoración ambiental, será de tres meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la documentación completa en el registro de la Delegación correspondiente de la Consejería competente en materia de urbanismo, de acuerdo con el apartado siguiente.

3. La solicitud y remisión de los citados informes, dictámenes y otros pronunciamientos, así como del informe de valoración ambiental, se ajustará al siguiente procedimiento:

a) La Administración competente para la tramitación de dichos instrumentos de planeamiento urbanístico deberá presentar la solicitud dirigida a la Comisión Provincial junto con los siguientes documentos:

– Un ejemplar del instrumento de planeamiento y del Estudio de Impacto Ambiental aprobados y debidamente diligenciados.

– Certificado del Acuerdo de aprobación.

– Relación de los informes, dictámenes y otros pronunciamientos que se solicitan, con expresa referencia a los preceptos de la legislación que motivan la petición.

– Una copia debidamente diligenciada del instrumento de planeamiento y del Estudio de Impacto Ambiental, en formato digital.

b) Si la documentación remitida no estuviese completa, conforme a lo exigido en el apartado a) anterior, la Secretaría de la Comisión, en el plazo máximo de 10 días desde la recepción de la solicitud, requerirá a la Administración solicitante que la complete, con el apercibimiento de que si no lo hiciere en el plazo máximo de 10 días se tendrá por desistida en la solicitud y que no comenzará a computarse el plazo de emisión de los informes, dictámenes y otros pronunciamientos referidos en el apartado 1 anterior hasta que la documentación esté completa.

c) Una vez completada la documentación, la Secretaría de la Comisión acusará recibo de la misma a la Administración solicitante y remitirá un ejemplar del instrumento de planeamiento y del Estudio de Impacto Ambiental, en formato digital, a cada uno de los miembros de la Comisión.

d) Los órganos de la Administración de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus competencias, y con carácter previo a la emisión de su informe al instrumento de planeamiento remitido, expondrán a la Comisión los criterios que, en el ámbito de dichas competencias, han de sustentar el mismo, en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de recepción de la documentación completa.

e) Una vez emitidos por los distintos órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía los informes, dictámenes y pronunciamientos correspondientes, así como el informe previo de valoración ambiental, se remitirán a la Secretaría de la Comisión, con una antelación mínima de 10 días al de la finalización del plazo establecido, para su remisión conjunta a la Administración solicitante.

4. La verificación o adaptación del contenido de los informes referidos en el apartado anterior que tengan carácter vinculante, así como el informe de valoración ambiental, se solicitará por la Administración competente para la tramitación de dichos instrumentos de planeamiento urbanístico, tras la aprobación provisional de estos, a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística. El plazo máximo para la remisión de la verificación o adaptación de los referidos informes sectoriales será de un mes, y de un mes y quince días para el informe de valoración ambiental. La solicitud y remisión de estos informes se ajustará al procedimiento establecido en el apartado anterior, a excepción de lo dispuesto en la letra d), salvo que así se acordara por la Comisión, y la reducción a cinco días del plazo establecido en la letra e).

5. A efectos de posibilitar la comunicación entre la Secretaría de la Comisión y los miembros de la misma se establecerá la necesaria herramienta informática colaborativa.

Disposición adicional segunda. *Instrumentos de planeamiento que deben someterse a informe de incidencia territorial y plazo para la emisión de este informe.*

El informe de incidencia territorial previsto en la Disposición Adicional octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se emitirá, en el plazo de tres meses, respecto de los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural.

Disposición adicional tercera. *Instrucción e impulso de los procedimientos de tramitación/aprobación de los instrumentos de planeamiento formulados por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.*

1. El acuerdo de formulación de los distintos instrumentos de la ordenación urbanística que adopten los órganos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, determinará los órganos competentes para la redacción, instrucción e impulso del procedimiento y para la adopción de los acuerdos que procedan en su tramitación.

2. Salvo que el acuerdo de formulación dispusiere otra cosa, el órgano competente para la redacción, instrucción e impulso de los procedimientos será la persona titular de la correspondiente Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, excepto cuando el instrumento de ordenación urbanística que se formula deba ser aprobado por la

persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio o afecte a más de una provincia, en cuyo caso la competencia corresponderá a la persona titular de la Dirección General de Urbanismo.

Disposición adicional cuarta. *Instrucción e impulso de los procedimientos y aprobación de los instrumentos de planeamiento en la aplicación del artículo 31.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

En los supuestos en los que se adopte por el Consejo de Gobierno el Acuerdo regulado en el artículo 31.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, durante el plazo de atribución a la Consejería competente en materia de urbanismo de las competencias que aquel determine, y en lo que proceda según el alcance que tenga dicho Acuerdo, serán de aplicación las siguientes reglas:

a) Será competencia de la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística o sus innovaciones, así como su aprobación definitiva.

b) Corresponderá a los órganos de dicha Consejería, o al órgano autonómico que reglamentariamente se cree al efecto, el ejercicio de las competencias en materia de planeamiento urbanístico que, de conformidad con la legislación aplicable, hubieran de recaer en el Municipio si no se hubiese adoptado el referido Acuerdo.

c) La persona titular de la Dirección General de Urbanismo será competente para suscribir los convenios urbanísticos de planeamiento a los que se refiere el artículo 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Disposición adicional quinta. *Publicación de Acuerdos adoptados por la Consejería competente en materia de urbanismo.*

Los acuerdos adoptados en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística por los órganos de la Consejería competente en materia de urbanismo previstos en los artículos 39 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y cuantos correspondan en su calidad de Administración actuante, sin perjuicio de otras formas de publicación que en dichos acuerdos se puedan contemplar, deberán ser publicados en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Disposición adicional sexta. *Denominación de los Órganos Colegiados competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.*

A partir de la entrada en vigor de este Decreto, las referencias que se realicen a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía y a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberán entenderse realizadas, respectivamente, al Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo y a las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Disposición adicional séptima. *Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural se regirá por lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía y las disposiciones recogidas en el presente Decreto, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) El plazo máximo para la emisión del informe previo de valoración ambiental, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, será de tres meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la documentación completa en la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística correspondiente.

b) Concluido el trámite de información pública, el titular de la actuación remitirá las alegaciones y sugerencias presentadas respecto al Estudio de Impacto Ambiental al órgano competente para la evaluación ambiental, para su consideración en el trámite de emisión del informe de valoración ambiental.

c) El plazo máximo para la emisión del informe de valoración ambiental, tras la aprobación provisional del instrumento de planeamiento, será de un mes y quince días, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la documentación en la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística correspondiente.

2. Para el resto de instrumentos de planeamiento la evaluación ambiental se regirá por lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 julio y Disposición transitoria cuarta de la misma, según la cual será de aplicación, de forma transitoria hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental, el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Disposición adicional octava. *Órganos competentes para la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico.*

1. En los procedimientos de evaluación de impacto ambiental de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como de sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de los municipios identificados como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, corresponderá la tramitación y la emisión del informe previo de valoración ambiental a la Delegación Territorial con competencias en medio ambiente, y el informe de valoración ambiental, a la Dirección General con competencias en materia de prevención y control ambiental.

2. En el resto de procedimientos de evaluación ambiental de planes urbanísticos, la competencia para la tramitación y emisión de los informes a que hace referencia el apartado anterior corresponderá a la Delegación Territorial con competencias en medio ambiente, si bien la persona titular de la Dirección General competente en materia de prevención y control ambiental podrá avocar para sí estas competencias en aquellos casos que por su especial incidencia ambiental, su magnitud o sus posibles afecciones, puedan trascender del ámbito provincial.

Disposición transitoria primera. *Procedimientos en tramitación.*

1. Los procedimientos relativos a materias de ordenación del territorio y urbanismo iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se tramitarán y resolverán conforme a lo previsto en éste, ateniéndose a las reglas de asignación de funciones a los distintos órganos que en el mismo se establecen, sin perjuicio de lo regulado en los apartados siguientes.

a) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, así como sus modificaciones y revisiones, que a la entrada en vigor del presente Decreto se encuentren o hayan superado el trámite de información pública serán informados previamente a su aprobación por el Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

b) Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones totales cuya aprobación definitiva corresponda a la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que a la entrada en vigor del presente Decreto se encuentren o hayan superado el trámite de emisión del informe de incidencia en la ordenación del territorio serán valorados por el Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el trámite previo a su aprobación definitiva.

2. Lo regulado en el artículo 12.1.k), en relación a la valoración por las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, no será de aplicación a los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones totales que se encuentren o hayan superado el trámite de emisión del informe de incidencia en la ordenación del territorio.

Disposición transitoria segunda. *Informes preceptivos en tramitación.*

La regulación establecida en las Disposiciones adicionales primera a octava de este Decreto no será de aplicación a los informes preceptivos solicitados con anterioridad a su entrada en vigor, los cuales se emitirán conforme a la normativa vigente en el momento de su solicitud.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto y, en concreto, el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.*

Se modifica el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en los términos que se establecen a continuación:

Uno. El párrafo segundo del apartado 2 del artículo 7 queda redactado de la forma siguiente:

> «Durante dicho trámite de información pública el municipio solicitará valoración sobre el contenido de la adaptación parcial a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Esta valoración deberá emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin comunicación expresa al Ayuntamiento, éste podrá continuar la tramitación.»

Dos. El apartado a) del artículo 11 queda redactado de la forma siguiente:

> «a) Una vez delimitada la reserva, se procederá a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, que podrá ser simultánea al acuerdo de delimitación de la reserva o bien adoptarse en el plazo máximo de un mes, a contar desde la adopción de dicho acuerdo. La aprobación inicial se someterá al trámite de información pública por plazo de veinte días, debiendo, además, recabarse los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, que deberán ser emitidos en los plazos que establezca su regulación específica.»

Tres. La Disposición adicional primera queda redactada de la forma siguiente:

> **«Disposición adicional primera.** *Especificaciones relativas a la adaptación parcial y las modificaciones.*
>
> 1. Las modificaciones del planeamiento general en vigor que tengan por objeto dotar al municipio de suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida, suelos dotacionales o suelos industriales, ajustándose al procedimiento establecido para las mismas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrán tramitarse de forma simultánea a la adaptación parcial, siempre de manera condicionada a la aprobación de esta adaptación.
> 2. Una vez aprobada la adaptación parcial del planeamiento general, y de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los municipios podrán formular modificaciones del mismo que afecten al resto de determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, que se tramitarán siguiendo el procedimiento previsto para las mismas en la citada Ley.»

Disposición final segunda. *Modificación del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 13 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, que queda redactado de la forma siguiente:

> «2. El Informe de Incidencia Territorial al que se refiere la disposición adicional octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberá referirse de forma expresa a la acreditación de las condiciones y requisitos de carácter territorial establecidos en

este Decreto para las actuaciones de campos de golf previstas en el planeamiento general.»

Disposición final tercera. *Modificación del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

Se modifica el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que queda redactado de la forma siguiente:

«1. La identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

2. En ausencia de Plan General, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal, y que deberá someterse a información pública por plazo no inferior a treinta días. Simultáneamente a la información pública se solicitará informe a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses.

3. En los casos en los que no sea necesaria la tramitación del Avance, bien por estar delimitados los asentamientos por el Plan General, o bien por no existir asentamientos en suelo no urbanizable, el Pleno municipal acordará expresamente la innecesariedad de dicho Avance, previo informe de los servicios técnicos municipales y de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá emitirlo en el plazo de un mes. Para la emisión de éste último informe, será suficiente la solicitud de la persona titular de la alcaldía indicando la intención de la Corporación de adoptar acuerdo de innecesariedad del Avance, acompañada del informe de los servicios técnicos municipales.

Este acuerdo será requisito necesario para la tramitación de procedimientos de reconocimiento de situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones aisladas y deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia para general conocimiento.

4. Las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, en el documento de Avance aprobado, se identificarán como edificaciones aisladas.»

Disposición final cuarta. *Modificación del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio.*

Se modifica Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, en los términos que se establecen a continuación:

Uno. El artículo 39 queda redactado de la forma siguiente:

«1. Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento, podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección o integrarse en el sistema general de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En este último caso, la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En todo caso, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá contener para estos suelos una regulación de usos específica acorde con la condición de vía pecuaria de los mismos.

2. Si como consecuencia de cualquier instrumento de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico general, su revisión o modificación, fuera necesaria la alteración del trazado de las vías pecuarias existentes en su ámbito espacial, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de este Reglamento, el instrumento de ordenación que se elabore tendrá que contemplar un trazado alternativo a las mismas y su forma de ejecución.

En estos casos, a los terrenos del nuevo trazado establecido por la correspondiente modificación les será de aplicación lo regulado en el apartado anterior.»

Dos. Se suprime el apartado 2 del artículo 41, reenumerándose los apartados 3, 4 y 5 como 2, 3 y 4, respectivamente.

Disposición final quinta. *Modificación del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.*

Se modifica el artículo 17 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces que queda redactado como sigue:

«Artículo 17. *Informes adicionales para la Aprobación de los instrumentos de planificación territorial y planeamiento urbanístico.*

Con anterioridad a la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio, o tras la aprobación inicial en el caso de los instrumentos de planeamiento urbanístico, la Administración competente en su tramitación recabará de la Consejería competente en materia de aguas intracomunitarias informe sobre la suficiencia del recurso y sobre la idoneidad de la representación de las zonas de cauce y de servidumbre y policía. El informe tendrá carácter vinculante y deberá ser emitido en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo.»

Disposición final sexta. *Modificación del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.*

Se modifica el Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, modificado por el Decreto 62/2012, de 13 de marzo, en los términos que se establecen a continuación:

Uno. El artículo 39 queda redactado como sigue:

«Artículo 39 Requisitos de emplazamiento de los cementerios.

1. El emplazamiento de cementerios deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Los terrenos serán permeables.

b) Alrededor del suelo destinado al cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

2 La zona de protección podrá reducirse o eliminarse de forma justificada, previo informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería competente en materia de salud.

Cualquier modificación en la zona de protección, tanto si afecta a la clasificación, a la categoría o al uso del suelo, estará sometida igualmente a informe de evaluación de impacto en salud.

3. La delimitación de la zona de protección no conllevará por sí sola la situación de fuera de ordenación de edificaciones existentes legalmente construidas, salvo que así lo prevea expresamente el correspondiente instrumento de planeamiento.

4. La ampliación de cementerios que supongan incremento de superficie, así como aquellas que aún no suponiendo incremento de superficie sí conlleven

aumento del número total de sepulturas previstas en el proyecto inicial requerirán igualmente informe de evaluación de impacto en salud.

5. El informe de evaluación de impacto en salud previsto en el presente artículo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, tendrá carácter preceptivo y vinculante, y se evacuará en el plazo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en el plazo señalado.»

Dos. El apartado 2 del artículo 40 queda redactado como sigue:

«2. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 56 a 59 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, y de conformidad con el artículo 56.1.b) 2.º de la citada Ley 16/2011, de 23 de diciembre, en los procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo urbanístico, siempre que afecten a las condiciones de emplazamiento de cementerios, por su especial incidencia en la salud humana, será preceptivo y vinculante el informe de evaluación de impacto en salud. Dicho informe se evacuará en el plazo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en el plazo señalado.»

Tres. La Disposición transitoria del única del Decreto 62/2012, de 13 de marzo, Informe de evaluación de impacto en salud, queda redactada como sigue:

Disposición transitoria única. *Informe de evaluación de impacto en salud.*

El informe de evaluación de impacto en salud al que se hace referencia en los artículos 39 y 40.2 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, no será exigible hasta tanto no se establezcan reglamentariamente los contenidos y la metodología para la evaluación del impacto en salud, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía. No obstante, en lugar del informe de evaluación de impacto en salud, será exigible la emisión de un informe sanitario favorable, preceptivo y vinculante, por parte de la persona titular de la Delegación Provincial o Territorial, según corresponda, de la Consejería competente en materia de salud, en los supuestos contemplados en los artículos 39 y 40.2 del citado Reglamento. Dicho informe se evacuará en el plazo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en el plazo señalado.

Disposición final séptima. *Composición de las Comisiones de Provinciales de Coordinación Urbanística.*

La composición de la Comisiones de Provinciales de Coordinación Urbanística, regulada en el artículo 14 del presente Decreto, quedará modificada, en el sentido que corresponda, tras la entrada en vigor de cualquier norma que suponga la incorporación o eliminación de un informe, dictamen u otro pronunciamiento que con carácter preceptivo deban emitir los órganos y entidades competentes de la Administración de la Junta de Andalucía a los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural.

Disposición final octava. *Desarrollo y ejecución.*

Se faculta a la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para que dicte las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final novena. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 11 de febrero de 2014

SUSANA DÍAZ PACHECO,
Presidenta de la Junta de Andalucía

MARÍA JESÚS SERRANO JIMÉNEZ,
Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

ANEXO

Municipios incluidos como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Provincia de Almería: Almería y El Ejido.

Provincia de Cádiz: Cádiz, Jerez de la Frontera, Algeciras, San Fernando, Puerto de Santa María, Chiclana de la Frontera, La Línea de la Concepción y Sanlúcar de Barrameda.

Provincia de Córdoba: Córdoba y Lucena.

Provincia de Granada: Granada y Motril.

Provincial de Huelva: Huelva.

Provincia de Jaén: Jaén y Linares.

Provincia de Málaga: Málaga, Marbella, Antequera, Vélez Málaga y Fuengirola.

Provincia de Sevilla: Sevilla, Dos Hermanas, Alcalá de Guadaíra, Écija y Utrera.

§ 8

Decreto 164/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y funcionamiento de las comisiones Provinciales de Valoraciones

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 185, de 24 de septiembre de 2018
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2018-90423

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su disposición adicional tercera, en virtud de las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía de autoorganización y de desarrollo legislativo y las de ejecución en materia de expropiación forzosa previstas actualmente en los artículos 47.1.1.º, 47.2.1.º y 2.º y 47.3, todos ellos del Estatuto de Autonomía para Andalucía, crea las Comisiones Provinciales de Valoraciones, definiéndolas como órganos desconcentrados de ámbito provincial de la Junta de Andalucía especializados en materia de expropiación forzosa. Dichas Comisiones Provinciales de Valoraciones son órganos colegiados que, actuando con plena autonomía funcional, se adscriben a la Consejería de Gobernación, la cual les facilitará la infraestructura administrativa necesaria para su adecuado funcionamiento.

La disposición adicional tercera de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en sus apartados 3 y 5, dispone que reglamentariamente se determinarán la organización y el funcionamiento de dichas Comisiones, así como la forma de designación de los miembros que las componen, siendo objeto del presente decreto, en cumplimiento de dicha habilitación normativa, aprobar el reglamento que regule dichos aspectos, con respeto a lo dispuesto en las leyes 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Con ello se pretende lograr el funcionamiento ágil de las citadas Comisiones, garantizar la seguridad jurídica de la ciudadanía en la instrucción del procedimiento y la tramitación electrónica del mismo.

El transcurso de trece años de vigencia del Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones, aprobado por Decreto 85/2004, de 2 de marzo, ha evidenciado la persistencia de las situaciones anómalas que inciden negativamente en el funcionamiento del órgano, debido a frecuentes dilaciones en la determinación del justiprecio con la consecuencia gravosa de la generación de sobrecostes (intereses de demora por no determinar el justiprecio dentro del plazo establecido para ello). Con la nueva norma se pretende subsanar tales deficiencias, considerándose oportuna su tramitación en un escenario económico de reducción del déficit público.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, ha quedado suficientemente justificada la adecuación del reglamento a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Así, en virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa está justificada por razones de interés general, derivada de la propia naturaleza de las Comisiones Provinciales de Valoraciones, como órganos desconcentrados especializados que conocen de los procedimientos de determinación del justiprecio de todas las expropiaciones forzosas cuando la Administración expropiante sea la de la Comunidad Autónoma de Andalucía o la de las entidades locales de su territorio, siendo la consecución de una mayor calidad de su función y la eficiencia de su funcionamiento el fin perseguido con la aprobación de este decreto, que se considera el instrumento más adecuado a estos efectos.

En virtud del principio de proporcionalidad, el reglamento contiene la regulación imprescindible para atender las necesidades a cubrir con el mismo, sin que éste suponga ninguna nueva restricción u obligación adicional a sus destinatarios.

A su vez, a fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, la iniciativa normativa se ha ejercido de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, con el objetivo de adecuar el reglamento regulador de estos órganos desconcentrados a las previsiones de las Leyes 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en desarrollo de la disposición adicional tercera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En aplicación del principio de transparencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el Acuerdo de 27 de diciembre de 2016, del Consejo de Gobierno, por el que se adoptan medidas para habilitar la participación pública en el procedimiento de elaboración normativa a través del portal de la Junta de Andalucía, con carácter previo a la elaboración del proyecto se sustanció una consulta pública a la ciudadanía, organizaciones y asociaciones; además, el proyecto fue sometido al trámite de audiencia e información pública durante su tramitación.

En aplicación del principio de eficiencia, el presente decreto evita imponer cargas administrativas innecesarias, pretendiendo con su aplicación una racionalización de la gestión de los recursos públicos mediante una mayor eficiencia en el funcionamiento de los órganos que se regulan y una reducción de costes.

En su virtud, a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Andalucía y Consejero de la Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática, de conformidad con la disposición adicional tercera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y con los artículos 21.3 y 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 18 de septiembre de 2018,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento.*

Es objeto del presente decreto la aprobación del Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones, que figura como Anexo a este decreto.

Disposición adicional única. *Obligación de colaboración.*

Todas las unidades administrativas de la Administración de la Junta de Andalucía estarán obligadas a evacuar los informes que les soliciten las Comisiones Provinciales de Valoraciones, en relación con las funciones que tengan encomendadas, sin perjuicio de la responsabilidad en que se incurra en caso de demora en su emisión.

Disposición transitoria primera. *Subsistencia de nombramientos vigentes.*

Las personas que ocupen las vocalías y secretarías de las Comisiones Provinciales de Valoraciones en virtud de nombramientos efectuados al amparo del Decreto 85/2004 continuarán ejerciendo las funciones que para éstas se prevén en el presente reglamento.

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio.*

A los procedimientos de valoración iniciados antes de la entrada en vigor del presente decreto no les será de aplicación lo previsto en el mismo, rigiéndose por la normativa anterior. No obstante, la indemnización a que se refiere el artículo 10, apartado segundo, del reglamento, podrá ser aplicada a los informes propuestas o ponencias cuya elaboración se solicite con posterioridad a la entrada en vigor de la Orden a que se refiere el citado artículo.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en el presente decreto y, en particular, el Decreto 85/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones.

Disposición final primera. *Habilitaciones.*

Se habilita a la persona titular de la Consejería a la que estén adscritas las Delegaciones del Gobierno de la Junta de Andalucía para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

1. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.
2. La indemnización a que hace referencia el artículo 10, apartado segundo, del Reglamento, no será aplicable hasta la entrada en vigor de la orden que apruebe los importes que proceda abonar.

ANEXO

Reglamento de organización y funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones

CAPÍTULO I

Naturaleza, funciones, adscripción y sede de las Comisiones Provinciales de Valoraciones

Artículo 1. *Naturaleza.*

Las Comisiones Provinciales de Valoraciones son órganos colegiados permanentes de la Administración de la Junta de Andalucía, de naturaleza y participación administrativa y de ámbito provincial, especializados en materia de expropiación forzosa.

Artículo 2. *Funciones.*

1. Conocerán de los procedimientos de determinación del justiprecio de todas las expropiaciones forzosas cuando la Administración expropiante sea la de la Comunidad Autónoma de Andalucía o la de cualquiera de las entidades locales de su territorio.
2. Ejercerán sus funciones de conformidad con las leyes y el resto del ordenamiento jurídico y velarán por la aplicación homogénea de los criterios de valoración en los procedimientos de tasación de bienes y derechos que les sean sometidos.

Artículo 3. *Adscripción y sede.*

1. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones estarán radicadas en las sedes de las Delegaciones del Gobierno de la Junta de Andalucía, actuando con plena autonomía funcional en el cumplimiento de sus funciones.

2. La Consejería a la que estén adscritas las Delegaciones del Gobierno facilitará a las Comisiones Provinciales de Valoraciones la infraestructura administrativa necesaria para su adecuado funcionamiento.

CAPÍTULO II

Composición de las Comisiones Provinciales de Valoraciones

Sección 1.ª Designación de las personas que componen las Comisiones Provinciales de Valoraciones

Artículo 4. *Composición de las Comisiones Provinciales de Valoraciones.*

1. De conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las Comisiones Provinciales de Valoraciones estarán compuestas por una Presidencia, las Vocalías y la Secretaría.

2. De acuerdo con la organización territorial provincial establecida, la Presidencia de las citadas Comisiones será desempeñada por la persona titular de la Secretaría General de la Delegación del Gobierno en la correspondiente provincia, siempre que ésta tenga la condición de funcionario de la Junta de Andalucía. Si no lo fuera, la persona titular de la Delegación del Gobierno designará la Presidencia entre personas funcionarias de la Junta de Andalucía de un Cuerpo para cuyo ingreso se requiera titulación superior.

En caso de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, la sustitución en la Presidencia se regirá por lo dispuesto en el artículo 93.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

3. Serán vocales de las Comisiones Provinciales de Valoraciones:

a) Un Letrado o Letrada al servicio del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, designado o designada por la Jefatura del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

b) Cuatro personas funcionarias al servicio de la Administración de la Junta de Andalucía pertenecientes a un Cuerpo para cuyo ingreso se requiera titulación superior. De ellas, dos, al menos, deberán prestar servicios en la Consejería competente en materia de urbanismo.

A estos efectos, las Secretarías de las Comisiones, una vez calificado cada asunto, se dirigirán a la persona titular de la Delegación de la Consejería competente en función de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación y a la Delegación de la Consejería competente en materia de urbanismo para que efectúen, en el caso de que no estuviesen designadas, la propuesta de las vocalías que procedan en cada caso. A la vista de la propuesta, la persona titular de la Delegación del Gobierno correspondiente, efectuará las correspondientes designaciones.

c) Un Notario o Notaria, designado o designada libremente por la persona titular del Decanato del Colegio Notarial de Andalucía.

d) Una persona técnica facultativa designada por la Federación Andaluza de Municipios y Provincias.

e) Una persona técnica representante de la Dirección General del Catastro designada por el titular de dicho órgano.

f) Cuando se trate de expropiaciones locales, una persona técnica designada por la entidad local interesada en representación de la misma.

A estos efectos, cuando la entidad local remita el expediente expropiatorio cuyo objeto haya de ser valorado por la Comisión, indicará la persona técnica que la representará en la Comisión, sin que sea necesario que entre ésta y la Administración representada exista relación laboral o funcionarial alguna. En el supuesto de que no formule la propuesta, el expediente de justiprecio se resolverá sin la presencia de la persona técnica representante.

4. Las designaciones de las Vocalías a las que se refieren las letras a), c), d), e) y las dos personas que, como mínimo, han de ser propuestas por la Delegación de la Consejería competente en materia de urbanismo de la letra b) del apartado anterior, se harán por tiempo indefinido, con indicación de las circunstancias precisas para que las comunicaciones posteriores se realicen de forma directa con las personas designadas como vocales.

5. A los órganos que de acuerdo con el apartado 3 de este artículo hayan de designar o proponer las Vocalías de las Comisiones, les corresponderá igualmente la designación y propuesta de las Vocalías suplentes que actuarán en caso de vacante, ausencia, enfermedad o cualquier otra causa que imposibilite la asistencia de las Vocalías titulares a cualquier sesión.

6. Actuará como Secretaría de la Comisión, con voz y voto, una persona funcionaria de la Consejería a la que estén adscritas las Delegaciones del Gobierno de la Junta de Andalucía, perteneciente a un Cuerpo para cuyo ingreso se requiera titulación superior, siendo preferentemente licenciada o graduada en Derecho, designada por la persona titular de la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía, quien, asimismo, designará a una persona suplente entre el personal funcionario que reúna los mismos requisitos.

7. La Comisión podrá requerir la asistencia a sus sesiones de personal técnico para que asesore e informe sobre los asuntos que la misma considere, pudiendo intervenir en las mismas con voz, pero sin voto.

8. Las personas que integran la Comisión no podrán atribuirse las funciones de representación reconocidas a ésta, salvo que expresamente se les hayan otorgado por una norma o por acuerdo válidamente adoptado, para cada caso concreto, por el propio órgano, ni ejercerlas cuando concurra conflicto de interés, de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de este Reglamento.

9. En la composición de la Comisión deberá respetarse la representación equilibrada de mujeres y hombres. Este mismo criterio de representación se observará en su modificación o renovación. A tal efecto se tendrá cuenta lo siguiente:

a) Del cómputo se excluirán aquellas personas que formen parte en función del cargo específico que desempeñen.

b) Cada organización, institución o entidad a las que corresponda la designación o propuesta deberá tener en cuenta la composición de género que permita la representación equilibrada.

10. Podrá actuar como ponente a los efectos de la preparación de los informes propuesta e interviniendo en las deliberaciones de las Comisiones, con voz, pero sin voto, salvo que reúna además la condición de vocal, cualesquiera personal funcionario técnico al servicio de la Junta de Andalucía o de la Administración local, según la expropiante sea una u otra Administración. La persona ponente será preferentemente una de las que ocupan las vocalías de la Comisión, designándose, al menos dos con carácter permanente o indefinido. La designación de las personas ponentes se efectuará por la Comisión a instancias de su Secretaría.

Sección 2.ª Funciones de las personas miembros de las Comisiones Provinciales de Valoraciones

Artículo 5. *Funciones de la Presidencia.*

Corresponderá a la Presidencia de las Comisiones Provinciales de Valoraciones las siguientes funciones:

a) Ostentar la representación de la Comisión Provincial de Valoraciones.

b) Acordar la convocatoria de las sesiones ordinarias y extraordinarias y la fijación del orden del día, teniendo en cuenta, en su caso, las peticiones presentadas por los restantes miembros con antelación suficiente.

c) Presidir las sesiones, moderar el desarrollo de los debates y suspenderlos por causas justificadas.

d) Dirimir con su voto los empates, a efectos de adoptar los acuerdos.

e) Asegurar el cumplimiento de las leyes.

f) Visar las actas y certificaciones de los acuerdos de la Comisión Provincial de Valoraciones.

g) Ejercer cuantas otras funciones sean inherentes a tal condición y aquellas otras establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 6. *Funciones de las Vocalías.*

Corresponderá a las personas titulares de las Vocalías de las Comisiones Provinciales de Valoraciones las siguientes funciones:

a) Recibir, con una antelación mínima de cinco días hábiles, la convocatoria que contendrá el orden del día de las reuniones y copia de las propuestas de acuerdo correspondientes. La información sobre los temas que figuren en el orden del día estará a disposición de las personas miembro en igual plazo.

b) Proponer a la Presidencia, individual o colectivamente, la inclusión de asuntos en el orden del día, mediante comunicación remitida con antelación suficiente a la Presidencia, por conducto de la Secretaría, quien resolverá lo procedente.

c) Participar en los debates de las sesiones.

d) Ejercer su derecho al voto y formular su voto particular, así como expresar el sentido de su voto y los motivos que lo justifican, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 94.1. d) segundo párrafo de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

e) Formular ruegos y preguntas.

f) Cuantas otras funciones sean inherentes a su condición.

Artículo 7. *Funciones de la Secretaría.*

Corresponderá a la persona titular de la Secretaría de las Comisiones Provinciales de Valoraciones las siguientes funciones:

a) Efectuar la convocatoria de las sesiones de las mismas por orden de la Presidencia del órgano colegiado, así como las citaciones a las personas miembro del mismo.

b) Tramitar las notificaciones, peticiones de datos, rectificaciones o cualquiera otra clase de escritos de los que deba tener conocimiento.

c) Preparar el despacho de los asuntos, redactar y autorizar las actas de las sesiones.

d) Expedir las certificaciones de las consultas, dictámenes y acuerdos aprobados.

e) Velar por la legalidad formal y material de las actuaciones de las Comisiones Provinciales de Valoraciones y garantizar que los procedimientos y reglas de constitución y adopción de acuerdos son respetadas.

f) Recepcionar los escritos y la documentación que se generen en el seno de las Comisiones Provinciales de Valoraciones o remitan sus miembros.

g) Organizar y gestionar, en su caso, el registro del órgano.

h) Cuantas otras funciones sean inherentes a su condición y aquellas otras establecidas en el presente Reglamento.

Sección 3.ª Deberes y derechos de las personas miembro de las Comisiones Provinciales de Valoraciones

Artículo 8. *Abstención y recusación.*

1. Las personas miembro de las Comisiones Provinciales de Valoraciones en quienes concurran algunas de las circunstancias previstas en el artículo 23 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se abstendrán de intervenir en los expedientes de justiprecio y lo comunicarán a la Presidencia, por conducto de la Secretaría, quien resolverá lo procedente.

2. En los casos previstos en el apartado anterior, la parte expropiada o la persona beneficiaria podrán promover la recusación en cualquier momento de la tramitación del procedimiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de la citada Ley.

3. Lo dispuesto en los dos apartados anteriores será aplicable también a la persona ponente encargada de redactar la propuesta de acuerdo de valoración, en caso de que se designe.

Artículo 9. *Asistencia a las reuniones y deber de sigilo.*

1. Las personas miembro de las Comisiones Provinciales de Valoraciones tendrán el derecho y el deber de asistir a las reuniones y ejercer las funciones que les correspondan.

2. Las personas que ocupen las vocalías de la Comisión en sus actuaciones como miembros del órgano colegiado ejercerán funciones públicas y actuarán con objetividad e independencia de criterio y tendrán el deber de guardar reserva sobre los asuntos que tengan conocimiento por su condición.

Artículo 10. *Indemnizaciones, dietas y gastos de las personas que componen las Comisiones Provinciales de Valoraciones.*

1. Las personas ajenas a la Administración de la Junta de Andalucía y sus agencias administrativas que sean miembros de las Comisiones Provinciales de Valoraciones podrán percibir indemnizaciones en concepto de asistencias por la concurrencia efectiva a las reuniones de las mismas, así como dietas y gastos de desplazamiento, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional sexta del Decreto 54/1989, de 21 de marzo, sobre indemnizaciones por razón del servicio de la Junta de Andalucía.

2. La elaboración de informes propuestas o ponencias por el personal funcionario técnico de la Administración de la Junta de Andalucía para su defensa, mediante efectiva asistencia, siempre que se trate en las correspondientes sesiones de las Comisiones Provinciales de Valoraciones y no formen parte de los habituales de su puesto de trabajo podrá ser indemnizada, siendo los importes que proceda abonar aprobados mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de las Delegaciones del Gobierno, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de Hacienda y Administración Pública y previa certificación de la Secretaría de la Comisión Provincial de Valoraciones, con el visto bueno de la Presidencia que acredite la realización efectiva de las correspondientes ponencias o informes propuesta y la participación efectiva de la persona ponente en las mismas.

CAPÍTULO III

Régimen de funcionamiento

Sección 1.ª El procedimiento ante las Comisiones Provinciales de Valoraciones

Artículo 11. *Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento ante las Comisiones Provinciales de Valoraciones se iniciará mediante la remisión electrónica a las mismas del expediente de expropiación forzosa por la Administración expropiante, en el caso de que la persona titular del bien o del derecho objeto de expropiación no haya aceptado el precio fundado ofrecido por la Administración, o por la parte expropiada en los supuestos que proceda por ministerio de la Ley, en cuyo caso la solicitud podrá presentarse:

a) En el registro electrónico de la Administración a la que se dirijan, así como en los restantes registros electrónicos de cualquiera de las entidades a las que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

b) En las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca.

c) En las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero.

d) En las oficinas de asistencia en materia de registros.

e) En cualquier otro registro que establezcan las disposiciones vigentes.

En todo caso, estarán obligadas a relacionarse a través de medios electrónicos con la Comisión Provincial de Valoraciones, la Administración expropiante y cualquier Administración que intervenga en el procedimiento, las personas que las componen y la parte expropiada o la persona beneficiaria cuando se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Los expedientes de expropiación forzosa y demás documentos del expediente que sean presentados de manera presencial ante las Administraciones Públicas, deberán ser digitalizados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre

y demás normativa aplicable, por la oficina de asistencia en materia de registros en la que hayan sido presentados para su incorporación al expediente administrativo electrónico, devolviéndose los originales a la persona interesada, sin perjuicio de aquellos supuestos en que la norma determine la custodia por la Administración de los documentos presentados o resulte obligatoria la presentación de objetos o de documentos en un soporte específico no susceptible de digitalización.

3. El Registro Electrónico General de la Junta de Andalucía actuará como registro de entrada y salida de documentos de la Comisión a los efectos del cómputo de los plazos.

Artículo 12. *Ordenación del procedimiento.*

1. El orden de tramitación de los expedientes se realizará atendiendo a su orden riguroso de incoación en asuntos de homogénea naturaleza, salvo que por orden motivada de la Presidencia de la Comisión Provincial de Valoraciones se establezca otra cosa, debiendo quedar constancia en el expediente.

2. El procedimiento, sometido al principio de celeridad, se impulsará de oficio en todos sus trámites y a través de medios electrónicos, respetando los principios de transparencia y publicidad.

3. Las Secretarías de las Comisiones Provinciales de Valoraciones tendrán la consideración de órgano instructor a efectos de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Artículo 13. *Plazo para emitir el acuerdo de valoración.*

1. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones adoptarán y notificarán los acuerdos de valoración en el plazo máximo de cuatro meses, contados desde el día siguiente a la entrada del expediente de justiprecio en el registro electrónico de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 22 y 23 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, para los supuestos de suspensión y ampliación del plazo.

2. El acuerdo de ampliación del plazo será acordado por la Comisión Provincial de Valoraciones en la sesión en la que se reúna para adoptar el acuerdo de valoración y, en todo caso, antes de la expiración del plazo previsto en el apartado primero de este artículo. El acuerdo habrá de ser motivado y notificado a las partes, incorporando al expediente el certificado correspondiente.

3. El acuerdo de suspensión del plazo será acordado por la Secretaría de la Comisión Provincial de Valoraciones en los casos en que proceda, salvo el supuesto contemplado en el artículo 22.2 b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, que se adoptará por el órgano competente para resolver. En todo caso, el acuerdo habrá de ser motivado y notificado a las partes, incorporando al expediente el certificado correspondiente.

4. El vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa no eximirá a la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver. Trascurrido dicho plazo sin que la Comisión haya adoptado y notificado su acuerdo, podrá entenderse desestimada la pretensión de la parte expropiada.

5. En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable a la persona interesada, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución.

Artículo 14. *Contenido del expediente de justiprecio.*

El expediente de justiprecio ha de contener, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Descripción física, gráfica y jurídica del bien o derecho objeto de expropiación.

b) Documentación fehaciente de la aprobación, provisional y definitiva, de la relación de bienes y derechos expropiados, así como del inicio del procedimiento expropiatorio.

c) Notificación del requerimiento de la Administración expropiante a la parte expropiada, para que presente su hoja de aprecio.

d) Hoja de aprecio, ofertas o condiciones propuestas por la parte expropiada, en la que se exprese una justificación sucinta de las valoraciones realizadas o, en su defecto, certificación de no haber sido atendido el requerimiento a que se refiere el párrafo anterior.

e) Hoja de aprecio de la Administración expropiante o, en su caso, de la entidad beneficiaria de la expropiación.

Artículo 15. *Calificación del expediente.*

1. Una vez recibido el expediente administrativo, en el plazo de siete días, la Secretaría de la Comisión comprobará que contiene todos los documentos preceptivos

y calificará el expediente determinando si es o no expropiatorio, notificando a las partes, preferentemente a través de medios electrónicos, y en todo caso, cuando el interesado resulte obligado a recibirlas por esta vía, la fecha de recepción, el número de expediente asignado, el plazo máximo para su resolución y notificación y los efectos del silencio administrativo.

2. En el caso de que la Secretaría compruebe la ausencia de algún documento preceptivo, se concederá un plazo de diez días hábiles para su aportación al expediente, con suspensión del plazo de resolución.

3. A los efectos de lo previsto en el apartado primero, si la Secretaría considerara que el expediente no tiene carácter expropiatorio, elaborará la propuesta de resolución de inadmisión, que se resolverá por la Comisión en la siguiente sesión ordinaria, devolviéndose, en su caso, el expediente electrónicamente a la Administración que lo remitió a los efectos correspondientes.

Artículo 16. *Informes técnicos.*

1. Comprobado que el expediente contiene los documentos relacionados en el artículo 14 y aquellos otros que se hayan considerado necesarios y que tienen naturaleza expropiatoria, la Secretaría recabará por medios electrónicos los informes técnicos que considere necesarios.

2. En la petición de informe deberá citarse el precepto que los exija o la Secretaría fundamentará, en su caso, la conveniencia de reclamarlos y se concretará el extremo o extremos acerca de los que se solicita, consistiendo con carácter general en la valoración de los bienes y derechos objetos de expropiación forzosa.

3. Los informes técnicos serán facultativos y no vinculantes, correspondiendo a la Comisión la aceptación, total o parcial, o su rechazo.

4. Los informes técnicos serán emitidos a través de medios electrónicos en el plazo de diez días, salvo que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro plazo mayor o menor.

5. De no emitirse en el plazo señalado, y sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra la persona responsable de la demora, se podrán proseguir las actuaciones.

6. El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar el correspondiente acuerdo de valoración.

Artículo 17. *Informe propuesta de la persona ponente.*

1. En caso de que se hubiese designado ponente, la Secretaría de la Comisión le remitirá electrónicamente copia del expediente, con objeto de que emita el informe propuesta en el plazo de treinta días, contados desde su recepción. El informe propuesta deberá ser remitido a la Secretaría de la Comisión por medios electrónicos.

2. Excepcionalmente, cuando por la complejidad del expediente, por el número elevado de partes expropiadas en un mismo expediente o por cualquier otra causa motivada, la persona ponente considere que no puede realizar el informe propuesta en el plazo señalado, solicitará por medios electrónicos de la Comisión, a través de la Secretaría, la ampliación del plazo en quince días hábiles más, que la acordará si lo encuentra justificado.

3. No se considerará motivo que justifique el retraso en la emisión de los informes propuestas que sean requeridos a las personas ponentes la atención preferente a otras tareas administrativas que pudieran demorar o aplazar la atención a sus funciones como persona ponente y que tienen el carácter de atención prioritaria.

Artículo 18. *Propuesta de acuerdo de valoración.*

1. La Secretaría elaborará la propuesta de acuerdo de valoración tomando en consideración la documentación obrante en el expediente y, en su caso, los informes técnicos y el informe propuesta de la persona ponente y expresará sus antecedentes, con

descripción del bien o derecho objeto de expropiación y con exposición motivada de la normativa aplicable.

2. La propuesta de acuerdo de valoración deberá emitirse en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde la recepción electrónica del último informe técnico emitido o del informe propuesta de la persona ponente o, en su defecto, en el plazo máximo de treinta días hábiles desde la calificación del expediente.

Artículo 19. *Alegaciones.*

1. Las partes interesadas, durante la tramitación del expediente, podrán formular alegaciones y aportar la documentación y pruebas que consideren oportunas en defensa de sus derechos, preferentemente por medios electrónicos.

2. Cuando en la propuesta de acuerdo de valoración se tengan en cuenta nuevos hechos, alegaciones o pruebas no recogidos en el expediente expropiatorio previo, se pondrán de manifiesto a las personas interesadas para que en un plazo de diez días hábiles formulen las alegaciones que estimen procedentes.

A estos efectos, los informes técnicos, los informes propuestas y las propuestas de acuerdo de valoración previstos en los artículos 16, 17 y 18 no tendrán el carácter de nuevos hechos, alegaciones o pruebas.

Artículo 20. *Acuerdo de valoración.*

1. La Presidencia de la Comisión convocará sesión para que emita acuerdo de valoración, que deberá adoptarse y notificarse dentro del plazo señalado en el artículo 13 del presente Reglamento.

2. Los acuerdos de las Comisiones Provinciales de Valoraciones deberán ser siempre motivados, debiendo contener expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos del justiprecio, con relación a la normativa que resulte de aplicación.

La aceptación de los informes o dictámenes emitidos por el personal técnico competente a fin de realizar la valoración de los bienes y derechos expropiados y fijar su justiprecio o del informe propuesta de la persona ponente servirá de motivación al acuerdo de valoración que se adopte cuando se incorporen al texto de la misma.

3. Los actos de las Comisiones Provinciales de Valoraciones pondrán fin a la vía administrativa.

Sección 2.ª Sesiones, votaciones y actas

Artículo 21. *Convocatoria y orden del día de las sesiones.*

1. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones se reunirán, previa convocatoria acordada por su Presidencia, con la periodicidad que se acuerde por la misma, en función del número de expedientes y de las necesidades del servicio. En todo caso, ésta deberá efectuar las convocatorias de las sesiones de manera que las Comisiones puedan adoptar sus acuerdos dentro del plazo establecido en el artículo 13 del presente Reglamento.

2. Las sesiones de las Comisiones se celebrarán en sus sedes en primera o segunda convocatoria, que tendrán lugar en el día y hora que se indique en la notificación. En caso de silencio a este respecto, se entenderá que la segunda convocatoria podrá celebrarse transcurrida media hora desde la primera.

3. Las convocatorias de las sesiones, acompañadas del orden del día y de las propuestas de acuerdo correspondientes, se notificarán por medios electrónicos, salvo que no resulte posible la notificación por estos medios, a sus miembros titulares y suplentes con, al menos, cinco días hábiles de antelación.

4. Excepcionalmente, la Presidencia, por razones de urgencia debidamente motivadas, podrá convocar extraordinariamente sesiones, a instancia propia o de tres o más vocales mediante escrito razonado. La convocatoria deberá efectuarse por medios electrónicos con una antelación mínima de dos días hábiles al de la celebración de la sesión.

5. El orden del día de las sesiones de cada Comisión será elaborado por la Presidencia, asistida de la Secretaría y se referirá a los expedientes que hayan de decidirse por riguroso orden de incoación en asuntos de homogénea naturaleza, según el número de registro de

entrada de los mismos, incluyendo en todo caso, a aquellos que cuenten con propuesta de acuerdo de valoración de la Secretaría. El orden del día podrá ser modificado por la Presidencia por razones de urgencia debidamente motivadas, debiendo ser comunicado a las personas que componen la Comisión con una antelación mínima de cuarenta y ocho horas, quedando constancia en el expediente.

6. No podrá ser objeto de deliberación o acuerdo ningún asunto que no figure incluido en el orden del día, salvo que estén presentes la totalidad de las personas que componen la Comisión y sea declarada la urgencia del asunto por el voto favorable de la mayoría, a propuesta de la Presidencia.

7. Desde la fecha de la convocatoria de la sesión, los expedientes estarán a disposición para su examen por las personas que componen cada Comisión, que podrán obtener toda la información precisa para cumplir sus funciones, debiendo facilitárseles el acceso a la sede electrónica de la Comisión Provincial de Valoraciones para la consulta telemática de los expedientes que hayan de ser tratados en la sesión.

8. Efectuada la votación, la Presidencia proclamará el acuerdo adoptado y pasará, en su caso, al siguiente punto del orden del día.

9. Las sesiones de la Comisión podrán celebrarse mediante la asistencia de las personas que la componen utilizando redes de comunicación a distancia, de conformidad con lo establecido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

Artículo 22. *Régimen de adopción de acuerdos.*

1. Para que las Comisiones queden válidamente constituidas y puedan adoptar acuerdos será precisa la asistencia en primera y segunda convocatoria de las personas que desempeñen la Presidencia, la Secretaría y la mitad, al menos de sus miembros. En el caso de no asistencia de la persona en representación de la Administración expropiante se hará constar este hecho en el acta, así como el de haber sido convocada en tiempo y forma.

2. Válidamente constituida cada Comisión, la Presidencia dará paso al examen y debate de las propuestas de acuerdos de valoración, dirigiendo el debate y recogiendo las propuestas que se formulen, que someterá a votación de la Comisión. Para su aprobación será necesario el voto favorable de la mayoría de las personas con derecho a voto asistentes, sin que ninguna pueda abstenerse. Si hubiera empate en la votación, dirimirá el voto de la Presidencia de cada Comisión. Las votaciones serán nominales.

3. Los acuerdos de las Comisiones Provinciales de Valoraciones se notificarán a las personas interesadas en el procedimiento, preferentemente a través de medios electrónicos, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 14.1 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 23. *Actas de las sesiones.*

1. La Secretaría de la Comisión levantará acta de cada sesión, en la que constarán los siguientes aspectos:

a) Lugar, día, mes y año en que se celebre la sesión, así como hora en que comience.

b) Nombre y apellidos de la persona que desempeñe la Presidencia y de las restantes personas asistentes, haciendo constar el carácter de su representación y los asuntos en que intervengan, así como de las personas ausentes, hayan excusado o no su ausencia.

c) Asistencia de la persona que desempeñe la Secretaría o de quien la sustituya.

d) Orden del día de la sesión.

e) Propuestas sintetizadas de las personas que componen la Comisión en los asuntos que se traten.

f) Votaciones verificadas y el sentido y la motivación del voto emitido de cada persona miembro.

g) Votos particulares que formulen por escrito las personas miembro en el plazo de cinco días.

h) Transcripción de las intervenciones durante la sesión, previa comprobación por la Secretaría de su fiel correspondencia con las realizadas. En caso de discrepancia, decidirá la Presidencia.

i) Resoluciones adoptadas por la Presidencia durante la sesión, relativas al orden y moderación de los debates, que susciten la oposición de alguna de las personas miembros y no sean objeto de acuerdo por la Comisión, junto con una sucinta referencia a la causa que la motive.

j) Parte dispositiva de los acuerdos.

k) Hora en que la Presidencia levante la sesión.

2. En el caso de que la sesión no se celebrara, la Secretaría emitirá, en lugar del acta, una diligencia autorizada con su firma, en que consigne esta circunstancia y la causa de la no celebración.

3. Podrán grabarse las sesiones que celebre la Comisión. El fichero resultante de la grabación, junto con la certificación expedida por la Secretaría de la autenticidad e integridad del mismo y cuantos documentos en soporte electrónico se utilizasen en la sesión podrán acompañar al acta de las sesiones, sin necesidad de hacer constar en ella los puntos principales de las deliberaciones, de conformidad con el artículo 18.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre.

4. El acta será aprobada en la misma sesión o en la inmediata siguiente y se elaborará por la Secretaría con el visto bueno de la Presidencia, procediéndose a su archivo.

5. Las actas serán remitidas por medios electrónicos a las personas que componen el órgano colegiado, quienes podrán manifestar por los mismos medios su conformidad o reparos al texto en el plazo de cinco días hábiles a efectos de su aprobación, considerándose, en caso afirmativo, aprobada en la misma reunión.

6. Cualquier persona miembro de la Comisión podrá solicitar, en cualquier momento, copia de las actas de las sesiones.

7. Cuando se opte por la grabación de las sesiones celebradas o por la utilización de documentos en soporte electrónico, deberá conservarse de forma que se garantice la integridad y autenticidad de los ficheros electrónicos correspondientes y el acceso a los mismos por parte de las personas que componen la Comisión.

Artículo 24. *Comunicaciones, notificaciones y certificaciones.*

1. Las comunicaciones que se dirijan por las Comisiones a las Administraciones Públicas serán firmadas por la persona titular de la Presidencia y las restantes por la que desempeñe la Secretaría, ambas de forma electrónica.

2. Las notificaciones se practicarán con arreglo a lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo y en concreto a los artículos 40 a 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, resultando la notificación por medios electrónicos obligatoria para las Administraciones expropiantes y preferente para las personas interesadas, a cuyo fin la Administración habrá de facilitarles los medios necesarios.

3. Las certificaciones de los acuerdos de las Comisiones se expedirán por la Secretaría con el visto bueno de la Presidencia. El plazo de expedición de las certificaciones a petición de las personas interesadas que acrediten un interés legítimo será de diez días hábiles, contados desde el siguiente a aquél en que se haya recibido la petición. La certificación será expedida por medios electrónicos, salvo que la persona interesada manifieste expresamente lo contrario y no tenga la obligación de relacionarse con las Administraciones por esta vía.

4. En las certificaciones de acuerdos adoptados emitidas con anterioridad a la aprobación del acta se hará constar expresamente tal circunstancia.

§ 9

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

Comunidad Autónoma de Andalucía
«BOJA» núm. 232, de 2 de diciembre de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOJA-b-2022-90380

El Estatuto de Autonomía para Andalucía establece, en el artículo 56.3, 5 y 6, que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de urbanismo y de ordenación del territorio y del litoral. En ejercicio de esta atribución fue promulgada la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Uno de los objetivos de la Ley es configurar un marco normativo sencillo y actualizado en materia de ordenación del territorio y urbanismo compuesto por una sola norma legal, con el contenido propio de su rango normativo, y un desarrollo reglamentario posterior que complete la regulación en el marco de los fines y objetivos que la Ley establece.

La disposición final primera de la Ley habilita al Consejo de Gobierno para que, en el plazo de seis meses desde su aprobación, dicte por decreto el reglamento para su desarrollo y ejecución, dejando a su criterio que el mismo pueda abordarse en una o varias disposiciones. Hasta la aprobación del desarrollo reglamentario, la disposición transitoria séptima de la Ley establece que el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía seguirá aplicándose en lo que sea compatible con ésta, así como la aplicación supletoria del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, y del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por los que se aprueban, respectivamente, los reglamentos de planeamiento y gestión urbanística de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

El objeto de este Reglamento General, cuya necesidad y conveniencia se justifica en el mandato legal referido, es desarrollar la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, evitando con ello los desajustes entre la norma de rango legal y las disposiciones reglamentarias de aplicación supletoria que quedan desplazadas. No obstante, no agota la capacidad de regulación normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo que podrá completarse por la Comunidad Autónoma y por los municipios en el marco de sus respectivas competencias.

El reglamento, siguiendo la configuración de la Ley, consta de 430 artículos estructurados en nueve títulos, además de un título preliminar, cuatro disposiciones adicionales, doce disposiciones transitorias, una disposición final y un anexo de definiciones.

El Título Preliminar, «Disposiciones generales» (artículos 1 a 17), regula el objeto del reglamento, el derecho de acceso a la información territorial y urbanística, la participación ciudadana y la colaboración público-privada, creándose como novedad el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras.

El Título I, «Régimen del suelo» (artículos 18 a 42), establece la clasificación del suelo (urbano y rústico), la ordenación legal de directa aplicación, así como los usos y actividades en suelo rústico.

El Título II, «Régimen de las actuaciones de transformación urbanística» (artículos 43 a 56), incluye la propuesta de delimitación y ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo rústico, así como los aprovechamientos urbanísticos.

El Título III, «La ordenación territorial» (artículos 57 a 72), regula los principios y directrices generales de la ordenación territorial, las determinaciones para la protección del litoral y del paisaje, los instrumentos de ordenación territorial, la regulación de los planes con incidencia en la ordenación del territorio, así como su elaboración y tramitación, y las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.

En el Título IV, «La ordenación urbanística» (artículos 73 a 122), se establecen las determinaciones e instrumentos de la ordenación urbanística, los distintos instrumentos de ordenación urbanística general, detallada y complementarios; y se regula la tramitación del procedimiento de aprobación de los citados instrumentos, estableciéndose las competencias para la aprobación de estos, la tramitación de urgencia y simultánea del procedimiento de aprobación y el régimen de sus innovaciones.

El Título V, «La ejecución urbanística» (artículos 123 a 279), contiene las disposiciones generales, los instrumentos y técnicas de ejecución, la ejecución mediante gestión indirecta, la ejecución de la urbanización, la tramitación coordinada con los instrumentos de ordenación urbanística y de las actuaciones de ejecución; la ejecución de las actuaciones sistemáticas y asistemáticas, la obtención y ejecución de sistemas generales y locales, las áreas de gestión integrada, la expropiación forzosa por razón de urbanismo y los instrumentos de intervención en el mercado de suelo.

El Título VI, «La actividad de edificación» (artículos 280 a 337), se refiere a la ejecución de las obras de edificación y se regulan los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación (licencias urbanísticas, declaraciones responsables y comunicaciones previas), la conservación y rehabilitación de las edificaciones y la ejecución por sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación.

El Título VII, «La disciplina territorial y urbanística» (artículos 338 a 403), aborda las potestades administrativas, la potestad inspectora, el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y el régimen sancionador.

El Título VIII, «Medidas de adecuación ambiental y territorial de edificaciones territoriales» (artículos 404 a 418), recoge el régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación, la adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y la incorporación de edificaciones irregulares a la ordenación urbanística.

El Título IX, «El hábitat troglodítico» (artículos 419 a 430), contempla el régimen del suelo y la ordenación y ejecución urbanística del hábitat troglodítico.

Se incorpora como anexo al reglamento las definiciones que, en materia de ordenación del territorio y urbanismo, se consideran necesarias para la correcta interpretación de este texto normativo.

Por otro lado, en la elaboración de este reglamento se han tenido en cuenta los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, conforme a lo dispuesto en los artículos 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 7.2 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

Con respecto a los principios de necesidad y eficacia, este proyecto normativo da cumplimiento al mandato legal recogido en la disposición final primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, por el cual se insta al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía a llevar a cabo el desarrollo normativo de la citada Ley. Del mismo modo, se da cumplimiento al principio de proporcionalidad restando complejidad a los trámites y procedimientos administrativos en beneficio de los administrados, de manera que su relación con las Administraciones Públicas presente un menor número de trabas y exigencias gravosas, sin

verse afectadas las prerrogativas de la Administración Pública, que son necesarias para poder velar y proteger la actividad territorial y urbanística de Andalucía de manera correcta y con base en el interés general.

De la misma manera, el principio de seguridad jurídica impregna el cuerpo normativo, tanto en la exigencia formal de su existencia para la coherencia del ordenamiento jurídico en las materias afectadas como en la exigencia material de su función de desarrollo de una norma con un impacto en nuestra sociedad como es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. Finalmente, los principios de transparencia y eficiencia se observan igualmente en el cumplimiento de la normativa vigente en estas materias que ha imperado en el proceso de elaboración de este desarrollo reglamentario, como en las consecuencias previstas legalmente para la entrada en vigor del presente texto con el que se espera alcanzar una mayor transparencia y eficiencia en los procedimientos en beneficio de los administrados.

Por Acuerdo de 10 de agosto de 2022, de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía en relación con Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA n.º 180, de 19 de septiembre de 2022), ambas partes coinciden en considerar resueltas las discrepancias manifestadas y concluida la controversia planteada inicialmente en relación con determinados artículos de la Ley. Sobre algunos de ellos se adopta el compromiso de interpretarlos conforme a la legislación básica del Estado que pudiera estar afectada y, adicionalmente, el compromiso de incorporar en el desarrollo reglamentario de la Ley el criterio de interpretación. Así se hace en este Reglamento, dando cumplimiento al Acuerdo de la Comisión Bilateral.

En su virtud, en el ejercicio de la habilitación legal específica contenida en la disposición final primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y de las atribuciones conferidas en los artículos 21.3, 27.8, 44.1 y 45 bis de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 29 de noviembre de 2022, dispongo:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*

Se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que se inserta a continuación de este decreto.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente decreto.

2. Quedan derogadas expresamente las siguientes normas:

a) Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

b) Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

3. A los efectos del apartado 4 de la disposición transitoria séptima de la citada Ley, el Reglamento que se aprueba por el presente decreto desarrolla el Título VIII de la misma, por lo que desde su entrada en vigor no será de aplicación el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición final primera. *Habilitación normativa para el desarrollo del reglamento.*

1. Se habilita a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de lo establecido en este decreto.

2. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá modificar mediante orden el anexo del reglamento, que se aprueba mediante el presente decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Objeto del Reglamento

Artículo 1. *Objeto del Reglamento.*

1. El presente Reglamento tiene por objeto desarrollar la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante «la Ley»), que regula la ordenación del territorio y el urbanismo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La ordenación territorial y urbanística se ajustará al marco de la Ley, a las normas autonómicas y locales que se dicten en su desarrollo, incluidos los correspondientes instrumentos de ordenación, a la normativa estatal que resulte de aplicación y a las disposiciones, reglamentos y directivas europeas de obligado cumplimiento.

CAPÍTULO II

La información territorial y urbanística

Artículo 2. *El derecho de acceso a la información territorial y urbanística.*

1. La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación correspondiente tienen derecho a acceder a la información sobre la ordenación territorial y urbanística que esté en poder de las Administraciones Públicas competentes, así como a obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos especificados en el artículo 10 de la Ley. A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

2. La Administración Pública competente para la aprobación de los instrumentos de ordenación habilitará los medios y cauces necesarios para que el derecho de información pueda ejercerse, en los términos establecidos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

A tal efecto, la Administración deberá publicar en el portal web, al menos, la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico. Así mismo, deberá tener a disposición de la ciudadanía, a través de este medio, el texto refundido del instrumento de ordenación, así como todas las modificaciones y adaptaciones que estén vigentes, con indicación de las determinaciones que se encuentran suspendidas, en su caso.

Artículo 3. *La cédula urbanística.*

1. La ciudadanía tiene derecho a ser informada por el Ayuntamiento, mediante cédula urbanística, sobre la situación, el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas aplicables a un terreno, parcela, solar o edificio determinado.

2. La obtención de la cédula urbanística se realizará, previa solicitud de los interesados, conforme al contenido y procedimiento que se determine en las ordenanzas municipales y, en su defecto, conforme a las siguientes reglas:

a) La cédula urbanística deberá indicar al menos:

1.º Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de gestión aplicables, indicando las circunstancias particulares de revisión, modificación o suspensión de licencias que les afecten, así como si han sido objeto de impugnación en vía administrativa o jurisdiccional y, en su caso, si su ejecutividad ha sido suspendida.

2.º La clasificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas significativas de ordenación general o detallada, en especial las referidas a su uso, aprovechamiento, urbanización y edificación.

3.º Si la parcela tiene condición de solar o, en su caso, advertencia de las exigencias legales para adquirir tal condición.

4.º Otras determinaciones territoriales o urbanísticas que condicionen el aprovechamiento y el uso del terreno o edificación, en especial las referidas a las posibilidades de urbanización y edificación y, en su caso, la incoación de expedientes de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

b) El Ayuntamiento deberá remitir la cédula urbanística en el plazo no superior a un mes, salvo que las ordenanzas municipales prevean un plazo inferior, a contar desde que tenga entrada la solicitud en el registro electrónico municipal. Del transcurso de dicho plazo sin contestación expresa no podrá deducirse efecto favorable alguno respecto de los términos de la consulta.

3. La cédula urbanística tendrá carácter informativo y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas, en especial, de la potestad de ordenación territorial y urbanística. En cualquier caso, mantendrá su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de gestión conforme a las cuales haya sido elaborada, y como máximo hasta seis meses a contar desde la fecha de su expedición, con independencia de cuándo hubiera tenido lugar la notificación.

4. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la tramitación y expedición de la cédula urbanística a través de su sede electrónica.

Artículo 4. *Derecho de consulta para la ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística.*

1. Los titulares del derecho de iniciativa en las actuaciones de transformación urbanística, respecto a un terreno o ámbito de planeamiento determinado, tendrán derecho a consultar al Ayuntamiento sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las infraestructuras y servicios técnicos y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, conforme al contenido y procedimiento que se determine en las ordenanzas municipales.

2. El plazo máximo para contestar la consulta será de dos meses, salvo que las ordenanzas municipales prevean un plazo inferior. Del transcurso de este plazo sin contestación expresa no podrá deducirse efecto favorable alguno respecto de los términos de la consulta.

3. La contestación a la consulta tendrá carácter informativo y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas, en especial la referida a la potestad de ordenación territorial y urbanística.

4. La alteración por la Administración de los criterios y las previsiones facilitados en la consulta dentro del plazo fijado en las respectivas ordenanzas municipales en el que ésta surta efectos habrá de quedar suficientemente motivada.

Artículo 5. *Registros administrativos de instrumentos de ordenación urbanística y convenios.*

1. Al objeto de garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación urbanística conforme al artículo 82.1 de la Ley, así como de los convenios regulados en el artículo 9.3 de la Ley, y de facilitar los derechos de acceso a la información y consulta regulados en este Capítulo, en los municipios y en la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, existirá un registro administrativo accesible desde el portal web de cada Administración.

2. Serán objeto de inscripción y depósito en el registro autonómico los instrumentos de ordenación urbanística, las normas sustantivas de ordenación, los estudios de detalle y los catálogos aprobados definitivamente, así como los convenios referidos en el artículo 9.3 de la Ley que suscriba la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

3. En el registro municipal serán objeto de inscripción y depósito los instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos complementarios que afecten a su término municipal, así como los citados convenios que suscriba el Ayuntamiento en ejercicio de sus competencias en materia de urbanismo.

4. Ambas Administraciones tienen el deber recíproco de intercambio de documentación e información al objeto de mantener actualizados sus respectivos registros, en el marco de la legislación sobre régimen jurídico del sector público y en los términos que establezca el Decreto por el que se regule la estructura y ordenación de éstos, su consulta y el procedimiento de inscripción.

Artículo 6. *Sistema de información territorial y urbanística.*

1. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo dispondrá de un sistema de información territorial y urbanística como instrumento de apoyo a la coordinación y toma de decisiones en la política territorial de la Comunidad Autónoma y cuyo contenido será accesible a través de su portal web. Los Ayuntamientos y las Diputaciones Provinciales podrán disponer en los portales de su titularidad un enlace web que conecte directamente con el citado sistema de información.

Este sistema tiene por objeto difundir una información homogénea sobre la ordenación territorial y urbanística de la que se puedan extraer datos agregados con la finalidad, entre otras, de contribuir a los procesos de planificación de las Administraciones Públicas y fomentar la participación de la ciudadanía en los mismos.

2. La constitución y funcionamiento del sistema de información territorial y urbanística se ajustará a las siguientes reglas:

a) El sistema de información territorial y urbanística será diseñado y coordinado funcionalmente por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de gestión de sistemas de información digital, y contará con el conjunto de herramientas informáticas que garantice la publicidad de los instrumentos de ordenación y de gestión territorial y urbanística en vigor y en tramitación.

b) El sistema será de acceso público. A tal efecto, cualquier persona podrá consultar los documentos contenidos en el mismo y solicitar la obtención de información y copias, previo abono de las correspondientes tasas, en su caso, conforme al procedimiento establecido en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre procedimiento administrativo común. Se encuentran exentos del pago de tasas el examen in situ de la información solicitada, la entrega de información por medios electrónicos y el acceso a cualquier lista o registro creado y mantenido por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

c) La información geográfica digital publicada en el sistema de información territorial y urbanística será accesible, reutilizable e interoperable, mediante servicios de información geográfica, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal en materia de infraestructuras y servicios de información geográfica.

3. El sistema de información territorial y urbanística incorporará la información contenida en los registros administrativos de instrumentos de ordenación urbanística. Este sistema estará integrado por los instrumentos de ordenación y gestión territorial, por los instrumentos de ordenación urbanística, así como por aquella otra información con trascendencia territorial producida por la Administración de la Junta de Andalucía o facilitada por el resto de Administraciones Públicas.

4. Las Administraciones Públicas remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la información que se les solicite para su integración en el sistema de información territorial y urbanística.

5. El sistema de información territorial y urbanística incluirá, en todo caso, un Inventario de Ordenación del Territorio, en el que figurarán los planes, proyectos y actuaciones previstos por la Ley en materia de ordenación del territorio, así como los instrumentos de ordenación urbanística general.

CAPÍTULO III

La participación ciudadana

Artículo 7. *El derecho de participación ciudadana.*

1. La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tendrán derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística.

2. La Administración urbanística adoptará las medidas necesarias para garantizar el efectivo ejercicio del derecho de participación ciudadana, difundiendo los procesos participativos de consulta pública y de información pública y facilitando, a través de su portal web o sede electrónica, la participación y el acceso a los instrumentos en trámite en cada una de sus fases.

3. Durante el periodo de información pública de los instrumentos, la ciudadanía tendrá derecho a:

a) Consultar, en el portal web de la Administración Pública correspondiente, la documentación que forma parte del instrumento y del expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, y a obtener copia de ésta.

b) Presentar las alegaciones, sugerencias y observaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.

4. Conforme a lo establecido en la legislación estatal de suelo y en el artículo 10.6 de la Ley, la ciudadanía tiene derecho a exigir el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 8. *Información pública.*

1. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial y en el portal web de la Administración territorial y urbanística, según corresponda:

a) El anuncio de información pública que, conforme a lo previsto en este Reglamento, deberá celebrarse en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución.

b) El anuncio de información pública previsto en el procedimiento de aprobación de las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

c) Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de ordenación urbanística, así como los de suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulados en el artículo 78 de la Ley.

d) El anuncio de la información pública de los convenios regulados en el artículo 9.3 de la Ley.

e) El anuncio de la información pública previsto durante la tramitación de las autorizaciones previas de las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico.

f) El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación urbanística.

2. Los anuncios de información pública deberán indicar:

a) Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.

b) Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.

c) Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.

d) Identidad del promotor.

e) Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.

f) Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente.

g) Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.

h) Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

CAPÍTULO IV

La colaboración público-privada

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 9. *Modos de colaboración público-privada en la actividad territorial y urbanística.*

1. Las personas físicas o jurídicas sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre el suelo o bienes inmuebles, intervendrán en la actividad territorial y urbanística en la forma y en los términos de las disposiciones de la Ley, de este Reglamento y de las normas e instrumentos que la complementan o desarrollan, así como de la legislación sectorial aplicable en la materia.

2. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada, en las formas y con el alcance previsto en el artículo 9 de la Ley, y conforme a lo dispuesto en este Capítulo.

Artículo 10. *Los Colegios Profesionales.*

1. Los Colegios Profesionales, como Corporaciones de Derecho Público, podrán colaborar con las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo en el desarrollo de las actuaciones que se establecen en el artículo 9.2 b) de la Ley. La actuación de inspección se entenderá en los términos del artículo 13, no pudiendo implicar el ejercicio de potestades públicas.

2. Esta colaboración se instrumentalizará a través de convenios de colaboración y encomiendas de gestión, de conformidad con lo dispuesto en la legislación reguladora del régimen jurídico del sector público y en el artículo 9.2 b) de la Ley, sin que ello suponga la cesión de la titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio. Asimismo, estos convenios de colaboración estarán sujetos a la legislación de garantía de unidad de mercado y a la normativa de defensa de la competencia.

3. Los Colegios Profesionales deberán cumplir con las obligaciones establecidas en este Reglamento para las Entidades Urbanísticas Certificadoras. No obstante, no será preceptiva su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras regulado en el artículo 16 para la realización de las actividades de colaboración con las Administraciones Públicas en materia urbanística.

Artículo 11. *Las Entidades Urbanísticas Certificadoras.*

1. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras son entidades privadas de carácter jurídico-técnico, con personalidad jurídica propia que podrán colaborar con las Administraciones Públicas en el desarrollo de las actuaciones previstas en el artículo 9.2 b) de la Ley.

2. La colaboración con las Administraciones Públicas se instrumentalizará a través de la celebración de contratos con éstas, de conformidad con los principios de publicidad y transparencia, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público, así como a través de convenios de colaboración.

3. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras deberán inscribirse en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía que a tales efectos se crea en el artículo 16.

Artículo 12. *Principios de actuación de las Entidades Urbanísticas Certificadoras y de los Colegios Profesionales.*

1. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras y los Colegios Profesionales se regirán por los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia, y serán responsables de los daños y perjuicios causados con ocasión del ejercicio de sus funciones. En ningún caso, tanto la realización de las tareas que se les encomienden como la emisión de informes o certificados implicarán el ejercicio de potestades públicas y se entenderán sin perjuicio de las actuaciones e informes que correspondan realizar a las Administraciones Públicas en ejercicio de sus funciones.

2. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras actuarán con plena independencia e imparcialidad respecto de las personas o entidades que las contraten. Esta circunstancia será aplicable respecto a la persona redactora del proyecto y a la que ejecute la actuación objeto de intervención.

3. Tanto las Entidades Urbanísticas Certificadoras como su personal, no podrán ejercer las funciones previstas en este Reglamento en relación con los proyectos en los que hayan intervenido.

Artículo 13. *Ámbitos de colaboración y actuación.*

1. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras y los Colegios Profesionales podrán actuar a instancia de los interesados. En estos casos, verificarán la documentación que éstos les presenten y, en su caso, les advertirán de los defectos detectados. Asimismo, podrán recabar los informes preceptivos o autorizaciones sectoriales que corresponda solicitar en representación de los interesados.

2. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras y los Colegios Profesionales podrán realizar tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación, control e inspección del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico contempladas en el Título VI de la Ley, consistentes en:

a) Verificación de los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación técnica correspondiente a los actos sometidos a licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable para la realización de la actuación urbanística. Podrán emitir certificación de conformidad respecto de la documentación preceptiva para la solicitud de la licencia o presentación de la declaración responsable.

b) Acreditación del cumplimiento de la legislación territorial y urbanística de los proyectos, así como de las determinaciones de los instrumentos de ordenación y demás exigencias previstas en la legislación sectorial, cuyo control se atribuya expresamente al Ayuntamiento, pudiendo emitir a estos efectos informes previos de conformidad técnica y jurídica.

c) Verificación de las obras ejecutadas conforme a la licencia otorgada o a la declaración responsable presentada. En función del momento del proceso de ejecución en que se produce la verificación, dichas tareas podrán ser:

1.ª De control previo al inicio de la ejecución de obras. Podrán emitir certificación tanto de la documentación legalmente establecida, como de los resultados de las actuaciones de comprobación in situ en el solar relacionadas con el acta de replanteo.

2.ª De control de ejecución de las obras. Podrán emitir tantas certificaciones como resulten necesarias sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada o la declaración responsable presentada durante el proceso de ejecución de éstas.

3.ª De comprobación de las obras ejecutadas. Una vez finalizadas las obras podrán emitir certificación de conformidad de las obras ejecutadas a los efectos de la presentación de la declaración responsable para la ocupación o utilización de edificaciones o, en su caso, la solicitud de licencia de ocupación o utilización.

d) Colaboración en la realización de todas aquellas actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación, entre otras:

1.º De verificación de los informes de inspección técnica de las construcciones y edificaciones.

2.º De control administrativo sobre el cumplimiento del deber de conservación.

e) En general, cualquier otra tarea de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo complementaria a las actuaciones reguladas en el Título VI de la Ley.

3. Los Ayuntamientos podrán desarrollar lo dispuesto en este artículo, a través de sus correspondientes ordenanzas, en el marco del artículo 9 de la Ley y de este Reglamento, al amparo de lo dispuesto en la disposición final primera de la Ley.

Artículo 14. *Obligaciones de las Entidades Urbanísticas Certificadoras.*

Las Entidades Urbanísticas Certificadoras tendrán las siguientes obligaciones:

a) Desarrollar sus funciones con objetividad, imparcialidad e independencia, asumiendo la responsabilidad de la veracidad y la exactitud del contenido de sus certificados e informes.

b) Conservar y custodiar los expedientes y el resto de documentación y datos de las actuaciones realizadas en el desarrollo de sus funciones como entidades urbanísticas certificadoras, durante un periodo mínimo de seis años, debiendo estar a disposición de la Administración en todo momento.

c) Garantizar la confidencialidad en relación con la información que obtengan en el desarrollo y ejecución de sus funciones.

d) Mantener los requisitos y condiciones que justificaron la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras, poniendo en conocimiento del responsable del Registro cualquier circunstancia, variación o modificación que afecte a la inscripción.

e) Disponer de un sistema de auditoría interna de calidad.

f) Informar a los interesados, de forma previa a la prestación de sus servicios, sobre las condiciones técnicas, jurídicas y procedimentales que puedan plantearse en relación con la actuación urbanística que pretenden ejecutar.

g) Informar sobre el estado de tramitación de los encargos recibidos.

h) Habilitar procedimientos para el tratamiento y resolución de las reclamaciones recibidas con motivo del ejercicio de las funciones previstas en este Reglamento y mantener un archivo de todas las reclamaciones y actuaciones llevadas a cabo.

i) Identificar al personal técnico que realiza las funciones previstas en este Reglamento, así como la titulación, formación y experiencia profesional de aquél, lo que deberá estar acreditado documentalmente.

j) Comunicar a las Administraciones competentes las infracciones territoriales y urbanísticas que pudieran detectar durante el desempeño y ejercicio de las tareas encomendadas.

k) Comunicar en el plazo más breve posible al Ayuntamiento de la localidad en cuyo término municipal se ubique la actuación urbanística certificada, las certificaciones o informes emitidos de no conformidad, así como el desistimiento de los promotores de las solicitudes de certificación.

l) Someterse a las actuaciones de inspección, control y vigilancia que puedan desarrollar las Administraciones competentes.

Artículo 15. *El informe o certificado de las Entidades Urbanísticas Certificadoras.*

1. El contenido de los informes o certificados de las Entidades Urbanísticas Certificadoras no tendrá carácter vinculante para la Administración ni limitan o excluyen las actuaciones administrativas de verificación, comprobación o inspección respecto a las actuaciones que corresponda realizar a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus funciones.

2. Cuando la Entidad Certificadora actúe en el marco de colaboración con la Administración prevista en el artículo 9 de la Ley, el contenido de los informes o certificados emitidos por aquella podrá ser tenido en cuenta por los servicios municipales en los procedimientos de otorgamiento de licencias o de comprobación de las declaraciones responsables. En todo caso, será necesaria la emisión de los preceptivos informes municipales que deberán pronunciarse de forma expresa sobre la adecuación de la actuación objeto de intervención administrativa.

3. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los informes o certificados emitidos por los Colegios Profesionales cuando actúen como colaboradores con la Administración en los términos previstos en el Reglamento.

Artículo 16. *Registro de las Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía.*

1. Se crea el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía (en adelante, REUCA).

2. El REUCA tiene naturaleza administrativa y carácter público. En dicho registro se inscribirán las Entidades Urbanísticas Certificadoras habilitadas para operar en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como las modificaciones, suspensiones y cancelaciones de inscripciones que en su caso se produzcan conforme a lo dispuesto en este artículo. Los datos del REUCA estarán sujetos a la normativa sobre protección de datos personales.

El REUCA estará adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a la que corresponde la gestión de éste.

3. Para la inscripción en el REUCA, las entidades deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar acreditada como entidad de inspección tipo A conforme a la norma UNE-EN ISO/IEC17020 para las actividades de evaluación, o norma que la sustituya. Para ello tendrán que obtener la acreditación de la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC), organismo nacional de acreditación designado en virtud del Real Decreto 1715/2010, de 17 de diciembre, por el cual se designa a la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) como organismo nacional de acreditación de acuerdo con lo establecido en el Reglamento (CE) núm. 765/2008, del Parlamento Europeo y el Consejo, de 9 de julio de 2008, por el cual se establecen los requisitos de acreditación y vigilancia del mercado relativos a la comercialización de los productos y por el cual se deroga el Reglamento (CEE) núm. 339/1993.

b) El personal técnico directamente responsable de las actuaciones de verificación, acreditación, control y comprobación ha de tener la titulación académica y profesional habilitante, prevista en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. El personal técnico deberá acreditar una experiencia profesional de al menos cinco años en la materia de urbanismo y edificación y en algunas de las actividades relacionadas con las siguientes áreas de actuación: ordenación del territorio, evaluación ambiental de actividades, prevención de riesgos laborales, patrimonio histórico-artístico y protección arquitectónica, sanidad y/o salud pública.

c) Tener constituido un seguro que cubra las responsabilidades civiles, por importe no inferior a un millón de euros, que puedan derivarse de su actuación, de acuerdo con la legislación vigente. El seguro que se constituya tendrá por objeto la actividad desarrollada por la Entidad Certificadora y de su personal técnico en el ámbito de actuación que derive de las funciones de certificación, verificación, inspección y control de las actuaciones urbanísticas previstas en este Reglamento.

4. La entidad deberá presentar para la inscripción en el REUCA una solicitud a través de la sede electrónica de la Consejería competente en materia de urbanismo, suscrita por la

persona que tenga la representación legal de la entidad, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos y obligaciones exigidos en este Reglamento. La documentación que deberá presentarse junto a la solicitud será la siguiente:

a) Escritura de constitución y estatutos, o documento de creación de la entidad, debidamente inscrito en el registro público correspondiente.
b) Documentos acreditativos de la representación de la persona firmante de la declaración cuando se trate de personas jurídicas.
c) Certificado expedido por la ENAC justificativo de la acreditación de la entidad para el ejercicio de las funciones reguladas en este Reglamento.
d) Justificante de haber constituido un seguro de responsabilidad civil en los términos dispuestos en este artículo.

En el caso de que la solicitud no reuniera los requisitos necesarios, o no estuviera acompañada de los documentos preceptivos, se requerirá su subsanación en el plazo de diez días, transcurrido el cual se entenderá desistida su solicitud.

El plazo para dictar la resolución de este procedimiento será de seis meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada la solicitud de inscripción, de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

5. La inscripción en el Registro tendrá efectos de carácter constitutivo y habilitará a la entidad para efectuar las tareas referidas en el artículo 13, pudiendo ser suspendida, modificada o cancelada en los casos previstos en este Reglamento.

6. Serán publicadas en el portal web de la Junta de Andalucía las inscripciones realizadas en el Registro, con el siguiente contenido:

a) Denominación, domicilio social y código de identificación fiscal de la Entidad Urbanística Certificadora y número de inscripción en el registro.
b) Número identificativo de la acreditación expedida por la ENAC.
c) Persona que ostente el cargo de responsabilidad en el ámbito técnico de la Entidad Urbanística Certificadora y persona de contacto.
d) Dirección de correo electrónico y teléfono de contacto de la entidad inscrita.

Con la solicitud de inscripción la persona interesada otorga el consentimiento para que los datos indicados puedan ser publicados y comunicados a terceros con la finalidad prevista por el registro.

7. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras estarán obligadas a mantener y acreditar en todo momento los requisitos establecidos en este Reglamento para su inscripción. Cualquier variación en los datos inscritos tendrá que ser comunicada al órgano gestor del REUCA para su actualización.

Las variaciones o modificaciones que, en todo caso, deben ser comunicadas son las siguientes:

a) La suspensión temporal o retirada de la acreditación.
b) Las modificaciones del personal técnico adscrito al servicio.
c) Los cambios de titularidad de la entidad, así como cualquier cambio en sus órganos de dirección o en sus representantes legales.
d) La extinción de la personalidad jurídica o pérdida de la capacidad de obrar.
e) Modificación de alguno de los datos que constan inscritos en el REUCA.

8. La suspensión de la inscripción podrá acordarse por alguna de las causas siguientes:

a) Por solicitud de la entidad.
b) Suspensión temporal de la acreditación por la ENAC, comunicada al REUCA.
c) Cuando concurra alguna de las causas de cancelación de la inscripción previstas en el apartado 9.d) de este artículo, por el tiempo que medie desde el inicio del procedimiento hasta la firmeza de la resolución.

9. La cancelación de la inscripción podrá acordarse por alguna de las causas siguientes:

a) Solicitud de la entidad.
b) Extinción de la personalidad jurídica o pérdida de la capacidad de obrar.
c) Retirada de la acreditación por la ENAC, comunicada al REUCA.

d) Resolución motivada de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando concurra alguna de las causas siguientes:

1.º Incumplimiento reiterado de las obligaciones derivadas del desarrollo de las funciones para las cuales está acreditada y de las obligaciones previstas en este Reglamento.
2.º Falsedad o inexactitud constatadas en los datos suministrados o en los certificados o informes emitidos.
3.º Desaparición de la capacitación técnica o de los medios personales técnicos de la Entidad Urbanística Certificadora que le impida efectuar sus funciones.
4.º Desaparición sobrevenida de los requisitos necesarios para inscribirse.
5.º Ejercicio de sus actividades estando la acreditación suspendida temporalmente.

10. Procedimiento para la suspensión o la cancelación de la inscripción:

a) La anotación de la suspensión o de la cancelación de la inscripción por alguna de las causas descritas en este Reglamento requerirá resolución motivada de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, u órgano que ésta designe, que se adoptará tras la instrucción del procedimiento correspondiente, el cual podrá iniciarse de oficio o a instancia de un Ayuntamiento o de una persona interesada, previa audiencia de la Entidad Urbanística Certificadora.
Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido la entidad y de las sanciones que puedan imponer los Ayuntamientos.
b) La suspensión y la cancelación de la inscripción serán comunicadas por el órgano que dictó la resolución al Ayuntamiento correspondiente para su conocimiento.
c) En los casos de extinción de la inscripción, la Entidad Urbanística Certificadora deberá entregar toda la documentación relativa a sus actuaciones al órgano competente del Ayuntamiento.
d) La suspensión o cancelación de la inscripción en el REUCA por cualquiera de las causas previstas en el Reglamento no dará derecho a indemnización alguna.

11. En el caso de entidades acreditadas con la misma finalidad por los Estados miembros de la Unión Europea o por otras Comunidades Autónomas será necesario el certificado emitido por la ENAC en el que se constate que las mismas cuentan con la acreditación en vigor, así como el justificante de haber constituido el seguro que por éstas sea exigido.

Sección 2.ª Régimen de los convenios

Artículo 17. *Convenios con personas públicas o privadas.*

1. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera persona o personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística.
2. Los convenios podrán ser en función de su objeto:

a) Convenios urbanísticos de planeamiento para la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de estos.
b) Convenios urbanísticos de ejecución, para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.
c) Convenios de actuaciones territoriales, para la formulación, así como para establecer los términos y condiciones de la gestión y la ejecución, de las actuaciones propuestas en los instrumentos de ordenación territorial y de las declaraciones de interés autonómico.

3. Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado.
4. Los convenios no podrán tener por objeto dispensas del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa territorial y urbanística, incluidas las determinaciones

de los instrumentos de ordenación urbanística, ni el establecimiento de obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales sin el consentimiento de las personas que asuman la promoción de las actuaciones.

5. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y por las siguientes reglas:

a) Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

b) La entrega de suelo a la Administración correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística o su equivalente en metálico se integrarán en el respectivo patrimonio público de suelo.

En los casos en los que la entrega sea sustituida por otras formas de cumplimiento del deber, conforme a lo previsto en los artículos 49.3 y 51.2, el convenio incluirá la valoración de las sustituciones y requerirá informe de los servicios técnicos de la Administración.

c) Cuantas otras aportaciones económicas que se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

d) Los convenios que vayan a ser suscritos por la Administración competente deberán ser sometidos al trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

e) El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración Pública competente en materia de Urbanismo conforme al artículo 83.2 de la Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

6. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

1.ª Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

2.ª Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, estas no podrán exigirse ni efectuarse hasta que se haya aprobado definitivamente el instrumento que establezca la ordenación detallada y se haya delimitado el correspondiente ámbito de ejecución.

3.ª Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas tendrá la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan sujetos al cumplimiento de dichos convenios y no se podrá disponer de estos hasta la aprobación definitiva del correspondiente instrumento de ordenación urbanística o de la delimitación de la unidad de ejecución.

TÍTULO I

Régimen del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 18. *Clases de suelo.*

1. Conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Ley, el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rústico.

2. El Plan General de Ordenación Municipal o, en su caso, el Plan Básico de Ordenación Municipal, clasificarán la totalidad de los terrenos del término municipal como suelo urbano y suelo rústico conforme a lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 19 y 20. Los Planes de Ordenación Urbana que se tramiten en ausencia de instrumento de ordenación urbanística general incorporarán en su ámbito de ordenación los suelos urbanos que cumplan con las condiciones que se establecen en el artículo 13 de la Ley para esta clase de suelo.

3. Los límites del término municipal serán los contenidos en la cartografía oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el Decreto 141/2006, de 18 de julio, por el que se ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con independencia de los límites que figuren, en su caso, en anteriores instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 19. *Suelo urbano.*

1. Según dispone el artículo 13 de la Ley, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que formen parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a la Ley y a sus normas de desarrollo.

b) Estar transformados urbanísticamente por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en el apartado 3.

c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.

2. La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano.

La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano.

3. Conforme al artículo 78.2, los instrumentos de ordenación urbanística definirán las características y trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos. A estos efectos, se consideran servicios propios del suelo urbano los siguientes:

a) Abastecimiento de agua potable a través de la red municipal.

b) Energía eléctrica a través de las redes de suministro en baja tensión o, cuando se trate de usos urbanos de alto consumo, en media tensión.

c) Saneamiento, que comprende la evacuación de aguas residuales y pluviales a las redes públicas de alcantarillado. Excepcionalmente, en ámbitos aislados de suelo urbano, se permitirá el tratamiento de las aguas residuales mediante sistemas homologados que

garanticen su mantenimiento y que cuenten con la autorización de la Administración competente en materia de vertidos.

d) Alumbrado público.

e) Recogida y tratamiento de residuos por los servicios municipales.

f) Acceso a las redes de telecomunicaciones.

g) Suministro de gas canalizado.

h) Otros servicios análogos contemplados en las ordenanzas municipales.

Tienen el carácter de servicios básicos los ordinales primero y segundo y la evacuación y tratamiento de aguas residuales.

4. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con un acceso rodado que permita, al menos, el tránsito normal de personas y vehículos a motor en circunstancias meteorológicas no adversas, además de los siguientes servicios:

1.º Abastecimiento de agua potable a través de la red pública, pozos individuales o aljibes comunitarios que cuenten con garantía sanitaria de su aptitud para el consumo humano.

2.º Depuración de las aguas residuales a través de la red pública de saneamiento o de algún sistema homologado autorizado por la Administración competente en materia de vertidos.

3.º Energía eléctrica a través de las redes de distribución del suministro o mediante instalaciones de autoabastecimiento energético.

b) Que sirvan de soporte, en los términos del artículo 23, a un asentamiento urbanístico, singularizado, identificable y, en su caso, diferenciado administrativamente.

c) Se considerará que están legalmente asentados aquellos núcleos rurales tradicionales que no se encuentren sobre suelos de dominio público y que se implantaron originalmente conforme a la legislación vigente en su momento o con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5. La clasificación de los núcleos rurales tradicionales como suelo urbano requiere su previa delimitación por los instrumentos de ordenación urbanística general. Su delimitación se realizará trazando una línea perimetral sobre la base del parcelario existente, atendiendo a la cercanía de las edificaciones, a la relación y coherencia entre lugares de un mismo ámbito con topónimo diferenciado, ya sean núcleos u otras entidades de población, y a la morfología y tipologías de las edificaciones y parcelas tradicionales.

6. Conforme al artículo 13.3 de la Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de acceso rodado y peatonal por vías urbanas pavimentadas, y de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística entre los que se incluirán, al menos, las siguientes:

a) Alumbrado público en la vía a la que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.

b) Servicios básicos a través de las redes públicas de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y saneamiento que comprenda la evacuación y tratamiento de las aguas residuales, todos ellos con capacidad suficiente para los usos previstos por la ordenación urbanística.

7. Las parcelas de suelo urbano que no tengan la condición de solar sólo adquirirán dicha condición cuando se hayan ejecutado las obras de urbanización exigibles, incluidas las de conexión con las redes públicas de infraestructuras y su ampliación o refuerzo cuando fuera necesario, y cuando se hayan cumplido con los restantes deberes de la actuación de transformación urbanística en la que estuvieran incluidos los terrenos, en su caso.

8. La condición de solar se extingue:

a) Por inadecuación sobrevenida de su urbanización. En este caso la eficacia de la extinción se producirá en el momento en que el Ayuntamiento se la notifique al propietario, previa tramitación del procedimiento correspondiente en el que se le dará audiencia.

b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 20. *Suelo rústico.*

1. Conforme al artículo 14 de la Ley, integran el suelo rústico los terrenos que se deban incluir en alguna o algunas de las siguientes categorías:

a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande, para su integridad y efectividad, su clasificación como suelo rústico.

b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas, susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

En todo caso, formarán parte del suelo rústico preservado los terrenos afectados por riesgos de cualquier naturaleza, que se encuentren acreditados en resoluciones administrativas o en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, o de planificación sectorial vigentes, debiendo quedar todos ellos convenientemente identificados en el contenido de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el Título IV.

c) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

d) Suelo rústico común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

2. Se identificarán como hábitat rural diseminado existente los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora.

3. Las categorías previstas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 podrán superponerse en un mismo suelo, siendo de aplicación las determinaciones que garanticen el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas y la normativa sectorial afectada.

CAPÍTULO II

Ordenación legal de directa aplicación

Artículo 21. *Normas de aplicación directa.*

1. Conforme al artículo 6.2 de la Ley, las construcciones, edificaciones o instalaciones se adaptarán al ambiente natural y cultural, cualquiera que sea la clase y uso del suelo en el que estuvieran situadas y, en concreto:

a) En áreas afectadas por procesos naturales y efectos adversos del cambio climático o actividades susceptibles de generar riesgos tales como inundación, erosión, subsidencia, deslizamiento, incendio, contaminación u otros análogos, las construcciones, edificaciones o instalaciones, o usos del suelo se permitirán siempre que respeten el régimen de protección aplicable, debiendo acometer las medidas legalmente exigidas por la Administración competente para garantizar la prevención y, en su caso, eliminación de los riesgos.

b) Las construcciones, edificaciones o instalaciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinen y presentar características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican, especialmente cuando se sitúen en espacios naturales protegidos o en el entorno de bienes del patrimonio histórico.

c) Las construcciones e instalaciones deberán utilizar preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo. A estos efectos, se consideran adecuadas y proporcionadas aquellas obras e instalaciones necesarias para el ahorro energético y para el funcionamiento de sistemas de energía renovable, salvo que sean incompatibles con el régimen de protección que fuera aplicable, en su caso. Las actuaciones que supongan incrementos en el consumo de agua deberán acreditar la suficiencia de recursos hídricos en el trámite de autorización que corresponda para su implantación y ejecución.

2. Conforme al artículo 6.3 de la Ley, en los municipios sin instrumento de planeamiento general, los actos de construcción, edificación e instalación que sean autorizables conforme al régimen de suelo que corresponda deberán observar las siguientes reglas:

a) No tener más de dos plantas de altura o de la media de los edificios ya construidos, cuando se trate de un solar perteneciente a una manzana consolidada en más de sus dos terceras partes.

b) No comportar la demolición de bienes del patrimonio histórico, salvo autorización o informe preceptivo y vinculante de la Administración competente en materia de cultura, ni la supresión de dotaciones existentes.

3. Conforme al artículo 6.4 de la Ley, para garantizar el acceso a las fuentes de energía renovable, las instalaciones de producción, incluidas las líneas de evacuación, podrán ocupar espacios libres públicos en virtud del título que corresponda, así como los espacios libres privados y cubiertas de edificios y aparcamientos, públicos y privados, considerándose compatibles con la ordenación territorial y urbanística por razón de su uso, ocupación, altura, edificabilidad o distancia a linderos. Lo anterior será de aplicación sin perjuicio del régimen que resulte de aplicación a los bienes del patrimonio histórico, a los espacios naturales o a cualquier otro elemento protegido por la legislación específica, siempre que no exista alternativa viable, técnica y económicamente, conforme con dicha ordenación y que no se afecte negativamente al uso público de los terrenos y edificaciones.

4. Las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística vigentes se aplicarán en lo que no contradigan al régimen de los usos y actividades en suelo rústico que se establece en el Capítulo III. Los parámetros y las condiciones establecidas en el mismo podrán modularse justificadamente por los instrumentos de ordenación territorial que, atendiendo a las características de un ámbito concreto y cumpliendo con la finalidad que con ellas se pretende, podrán establecer una regulación más o menos restrictiva. También podrán modularse por los instrumentos de ordenación urbanística, en función del alcance de sus determinaciones, los parámetros y condiciones establecidos en los artículos 28 y 29.

En las edificaciones existentes que, por aplicación del citado régimen, queden en situación de fuera de ordenación, podrán realizarse las obras de conservación, de reforma y de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del régimen de fuera de ordenación que corresponde establecer a los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 84.3 de la Ley.

CAPÍTULO III

Régimen de los usos y actividades en suelo rústico

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 22. *Actuaciones en suelo rústico.*

Conforme al artículo 20 de la Ley, las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o usos del suelo que se

realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. A estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 24 y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31 de la Ley.

c) Conforme a lo dispuesto en el artículo 25, quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

Artículo 23. *Asentamientos urbanísticos y hábitat rural diseminado.*

1. Se considera asentamiento urbanístico la agrupación de construcciones o edificaciones que genere dinámicas de utilización del territorio o que demande infraestructuras o servicios colectivos propios del suelo urbano, con independencia de la clase de suelo en la que se encuentre y su situación legal.

2. Son asentamientos urbanísticos:

a) Los núcleos de población en suelo urbano conforme al artículo 19.1

b) Los núcleos rurales tradicionales incorporados a la ordenación urbanística conforme al artículo 19.5.

3. Conforme al artículo 14.2 de la Ley, los ámbitos de hábitat rural diseminado constituyen un ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, cuyas características procede preservar.

El hábitat rural diseminado constituye un asentamiento de naturaleza no urbanística sobre suelo rústico y para preservar estas características los instrumentos de ordenación no podrán delimitar ámbitos, ni proponer una ordenación para los mismos, que suponga una densidad superior a las tres viviendas por hectárea.

4. El sistema de asentamientos estará conformado por los asentamientos urbanísticos y por los ámbitos de hábitat rural que hayan sido incorporados a la ordenación urbanística. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional, atendiendo a la estructura funcional básica del territorio y a las características propias de su nivel de ordenación, incorporan al sistema de asentamientos territorial aquellos que correspondan.

5. Las agrupaciones de edificaciones irregulares afectan al sistema de asentamientos e inducen a la formación de uno nuevo en los supuestos del artículo 24.2. Su incorporación al sistema de asentamientos de la ordenación urbanística únicamente podrá producirse a través de los instrumentos de ordenación urbanística cuando sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico, conforme a lo previsto en el Título VIII.

Artículo 24. *Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.*

1. Conforme al artículo 20.b) de la Ley, en suelo rústico se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán parámetros objetivos, complementarios a lo dispuesto en el apartado 2, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas.

2. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

1.ª Alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.

2.ª Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.

3.ª En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.

4.ª Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.

5.ª Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.

b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:

1.ª Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o 2.ª Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).

e) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.

Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.

g) El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.

Artículo 25. *Medios de intervención administrativa en suelo rústico.*

1. Conforme a la ley estatal de suelo, las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico requerirán de licencia urbanística, sometiéndose las restantes actuaciones al medio de intervención administrativa que corresponda, según lo previsto en los artículos 137 y 138 de la Ley. La licencia, o en su caso la declaración responsable, habilitará para la implantación de un uso concreto y cualquier modificación del mismo requerirá de una autorización previa, si supone la implantación de una actuación extraordinaria, y de un nuevo título habilitante.

2. En edificaciones que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación o de asimilado a fuera de ordenación no se permitirán las actuaciones que supongan un mayor incumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

3. Se requerirá de una autorización previa para la ampliación de las actuaciones extraordinarias implantadas que impliquen un incremento de la superficie ocupada o edificada superior al veinticinco por ciento sobre la inicialmente autorizada y, en todo caso, para los cambios de uso.

4. Las actuaciones ordinarias y extraordinarias a que se refieren, respectivamente, las Secciones 2.ª y 3.ª de este Capítulo requerirán de informe de incidencia territorial de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando concurra alguno de los supuestos previstos en el artículo 71.

Artículo 26. *Adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico.*

Las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico cumplirán las siguientes condiciones:

a) Deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación. Cuando constituyan una explotación habrán de suponer una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la misma.

b) En los trámites de autorización sectorial y urbanística de infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones deberá justificarse que éstas deben discurrir por suelo rústico y que la alternativa de trazado elegida responde a los criterios de:

1.º Minimización de los impactos sobre los espacios naturales protegidos y los elementos del patrimonio histórico.

2.º Integración paisajística.

3.º Funcionalidad y eficiencia.

4.º Menor coste económico de las obras y su mantenimiento.

c) Las actuaciones que contemplen infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones destinadas a satisfacer las necesidades de los usos y actividades del suelo rústico, justificarán su trazado y características en proporción a la demanda prevista para las mismas y que no inducen a la formación de nuevos asentamientos conforme al artículo 24.2.

d) En edificaciones con uso distinto al residencial, salvo que se justifique en alguna exigencia de la legislación sectorial, no se permitirá la ejecución de infraestructuras y de elementos propios de este uso, tales como cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas y otros elementos asimilados, ni la ejecución de huecos en fachada que induzcan a la ejecución de una vivienda sin autorización.

e) Con carácter general, y salvo justificación expresa debido al uso al que se destinan, las edificaciones y construcciones se realizarán con las condiciones de tipología y de estética características del suelo rústico donde se ubican y presentarán sus fachadas y cubiertas terminadas, respetando las determinaciones de integración paisajística que para las mismas se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

f) En suelo rústico queda prohibida la instalación de contenedores de transporte para destinarlos a otros usos y los elementos publicitarios que no se destinen a la información

institucional, salvo que cuenten con autorización a través del medio de intervención administrativa que corresponda.

g) Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje.

Sección 2.ª Actuaciones ordinarias en suelo rústico

Artículo 27. *Usos ordinarios.*

1. Conforme al artículo 21.1 de la Ley, son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, las actividades mineras, las infraestructuras del ciclo del agua, de la energía y de las telecomunicaciones y, en general, la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

2. Se entenderá que un uso está vinculado a la utilización racional de los recursos naturales cuando necesariamente requiera de su implantación en suelo rústico para un aprovechamiento normal de los recursos disponibles en la explotación.

3. Se entenderá que un uso produce la transformación de la naturaleza rústica del suelo cuando, como consecuencia de su implantación, provoca la pérdida irreversible de su capacidad vegetativa, de manera que ésta no puede restaurarse al finalizar la actividad que se desarrolla. Esta condición se considerará cumplida con la ejecución de los planes de restauración de los terrenos que permiten recuperar parcialmente el estado natural de los terrenos, conforme a lo previsto en la legislación reguladora de la actividad.

4. Lo previsto en los apartados anteriores no impedirá la autorización de una actuación extraordinaria cuando se cumplan las condiciones que para la misma se establecen en el Reglamento.

Artículo 28. *Actuaciones ordinarias vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.*

1. Conforme al artículo 21.2.a) de la Ley, se consideran actuaciones ordinarias las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

2. Son edificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las actividades agrícolas y la explotación forestal, las casetas de aperos de labranza, las naves destinadas al almacenamiento de productos fitosanitarios y de maquinaria, así como las destinadas a las instalaciones que necesite la explotación, las infraestructuras de riego y otras de naturaleza similar.

3. Son edificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las actividades ganaderas las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales, colmenas, tentaderos y otras de naturaleza similar.

4. Son actividades complementarias de primera transformación y comercialización aquellas que coadyuvan al sostenimiento de la actividad principal que se desarrolla en la explotación, tales como el almacenamiento, la manipulación y envasado de productos del sector primario y las actividades industriales y artesanales que generan valor a partir de las materias primas obtenidas. Estas actividades podrán considerarse como actuación ordinaria cuando sirvan exclusivamente a la explotación que justifica su implantación y la superficie de la edificación vinculada no supere 2.500 metros cuadrados.

5. Las actuaciones ordinarias deberán ser proporcionadas al uso que justifica su implantación y mantener, en lo esencial, las condiciones propias del suelo rústico. A estos

efectos, podrán considerarse como actuación ordinaria cuando la superficie de las edificaciones no supere el dos por ciento de la superficie de la parcela donde se desarrolla la explotación.

Artículo 29. *Edificaciones de uso residencial necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios.*

1. Para justificar la necesidad de implantación de una vivienda vinculada al desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, a los efectos del artículo 21.2.b) de la Ley, no será suficiente con el cumplimiento de la parcela mínima que establezcan los instrumentos de ordenación. Además de ello, el promotor de la actuación deberá acreditar que concurren las siguientes condiciones de implantación:

a) Que la vivienda se localiza en una finca destinada a la explotación agrícola, ganadera, forestal o de otros recursos naturales y que es necesaria para la actividad que se desarrolla en la misma.

b) Que la actividad constituye una unidad técnica, económica y empresarial o forma parte de un conjunto integrado de unidades bajo la forma de grupo de empresas, cooperativas u otras formas de gestión empresarial de similar naturaleza.

c) Que la ejecución de la vivienda supone una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la explotación.

d) Que la vivienda se destina a la residencia habitual de sus ocupantes y se justifica en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control necesarias para el desarrollo de las actividades de la explotación.

2. Cuando se trate de edificaciones residenciales en explotaciones agrícolas destinadas al alojamiento de personas que desarrollan trabajos por temporada, además de las condiciones anteriores, deberán acreditarse las siguientes:

a) La necesidad del alojamiento en base a los ciclos agrícolas, al volumen de producción y a la imposibilidad de atender la demanda prevista en las edificaciones existentes en la explotación.

b) Sólo podrán considerarse como actuación ordinaria cuando tengan un carácter de alojamiento transitorio y se destine al servicio de la explotación agrícola que justifica su implantación. Podrán tener la consideración de actuación extraordinaria cuando los alojamientos estén previstos para un conjunto de explotaciones, el número de trabajadores previsto sea superior a 16 o se destinen a otros usos fuera de la temporada agrícola.

c) El Ayuntamiento, antes de autorizar la actuación, deberá acreditar que no dispone desolares dotacionales en suelo urbano donde sea compatible el uso de alojamiento de naturaleza rotatoria conforme a dispuesto en el artículo 61.2.f) de la Ley.

La promoción de los alojamientos sobre este tipo de suelos podrá realizarse a través de concesiones administrativas y de otro tipo de mecanismos de colaboración público-privada previstos en el ordenamiento jurídico.

3. La licencia de las edificaciones reguladas en este artículo quedará condicionada a que el promotor acredite la puesta en servicio de la explotación que la justifica, de forma previa o simultánea a la ejecución de las obras autorizadas, así como al compromiso de mantener la vinculación entre la edificación y la explotación que deberá mantenerse en las transmisiones que se realicen.

4. Deberá ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la Ley estatal de suelo, la vinculación entre las edificaciones residenciales y los usos ordinarios del suelo rústico que justifican su autorización. A estos efectos, la anotación indicará la indivisibilidad de las edificaciones y las concretas limitaciones de uso impuestas por el título habilitante.

La desvinculación entre la edificación y el uso requerirá, en todo caso, de una nueva autorización conforme a lo previsto en el Reglamento y la transmisión de la edificación requerirá mantener la misma conforme al apartado 3.

Sección 3.ª Actuaciones extraordinarias en suelo rústico

Artículo 30. *Actuaciones extraordinarias.*

1. Conforme al artículo 22.1 de la Ley, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

a) Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.

b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

1.º Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.

2.º Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

3.º Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

4.º Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.

5.º Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

3. Son usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano los que supongan el desarrollo de actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población y los que así se consideren en la normativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

4. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las actuaciones extraordinarias podrán tener por objeto la implantación de dotaciones, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

Conforme a lo dispuesto en el mismo artículo, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre éstas y las actuaciones extraordinarias. A estos efectos se establecen las siguientes condiciones de implantación:

a) Con carácter general, podrá autorizarse una vivienda por actuación cuando sea necesaria para su desarrollo económico y se justifique en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control. Excepcionalmente, podrá autorizarse un número mayor para las actuaciones que motiven una necesidad diferente y cumplan igualmente con las siguientes condiciones.

b) Que la vivienda y la actuación extraordinaria se desarrollen en la misma finca.

c) Que la ejecución de la vivienda suponga una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la actuación.

d) Que se mantenga la vinculación entre la vivienda y la actuación extraordinaria. A estos efectos serán de aplicación las condiciones que se establecen en el artículo 29.3 y 4

5. Cuando la normativa sectorial que resulte de aplicación establezca requisitos que condicionen la implantación de la actuación extraordinaria, deberá acreditarse el cumplimiento de estos en el trámite de autorización previa.

Artículo 31. *Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.*

1. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, en suelo rústico podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a las actuaciones ordinarias o extraordinarias, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el artículo 24 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. Las viviendas requerirán de autorización previa a la licencia, conforme al artículo 32, y deberán cumplir además con los siguientes parámetros y condiciones:

a) No se permitirá más de una vivienda unifamiliar aislada por parcela ni las divisiones horizontales, salvo para aquellas con tipología de cortijo, hacienda o similar, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que acrediten la existencia a esa fecha de un uso plurifamiliar.

b) La parcela deberá tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas y permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior. La superficie mínima cuando la parcela se localice en terrenos forestales será de 5 hectáreas.

c) La vivienda deberá situarse a una distancia superior a 100 metros respecto de cualquier otra edificación de uso residencial.

d) La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá del uno por ciento de la parcela. En el resto de la superficie se mantendrá, en lo esencial, el arbolado, la topografía y las condiciones naturales del terreno, salvo que resulte necesaria su alteración para la implantación de actuaciones ordinarias. La superficie de explanación, por desmonte o terraplén, que resulte necesaria para la ejecución de la edificación, no excederá del treinta por ciento de la superficie que ocupa.

e) La superficie máxima edificable no excederá del uno por ciento de la superficie de la finca y la altura máxima será de dos plantas, contabilizándose las mismas conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística.

f) La edificación tendrá las condiciones tipológicas de una vivienda unifamiliar aislada, debiendo respetar una distancia mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.

g) Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable. Excepcionalmente se permitirá el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello sólo se precisen las obras de acometida.

h) La edificación se situará fuera de las zonas inundables y cuando se realice sobre terrenos forestales deberán garantizarse las condiciones de seguridad de la población en caso de incendio y cumplir con las condiciones que se establecen en la legislación forestal.

2. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las viviendas no impedirán el normal desarrollo de los usos ordinarios y para ello:

a) La construcción de la vivienda será compatible con el desarrollo de usos ordinarios en la misma parcela y no podrá implicar la imposibilidad de materializar las edificaciones que estos demanden, conforme a las determinaciones de la ordenación urbanística.

b) No serán autorizables las viviendas que impidan el desarrollo de las actuaciones ordinarias en las fincas colindantes. A estos efectos, se dará audiencia a los titulares de las fincas colindantes al objeto que puedan hacer valer esta circunstancia durante el trámite de autorización previa.

Artículo 32. *Procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias.*

1. Conforme al artículo 22.3 de la Ley, las actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:

a) Declare la actuación de interés público o social, en los supuestos del artículo 30.2.b).

b) Reconozca su incompatibilidad con el medio urbano, en los supuestos del artículo 30.3.

c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada, conforme al artículo 31.

2. El procedimiento de autorización se ajustará a los siguientes trámites:

a) Solicitud de la persona o entidad promotora acompañada del Proyecto de Actuación, conforme al artículo 33. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

b) Admitida a trámite la solicitud, previo informe técnico y jurídico, se someterá el Proyecto de Actuación a información pública por plazo no inferior a un mes, conforme a lo previsto en el artículo 8.

Simultáneamente, y por el mismo plazo, se practicará trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares del derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

c) Cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 71, se solicitará durante el trámite de información pública informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses, según lo previsto en el artículo 72.

d) La resolución del procedimiento, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación, corresponde al órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.

e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado.

3. Transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada de la solicitud en el Registro electrónico del órgano competente para su tramitación sin que se produzca la notificación al interesado de la resolución del procedimiento, se entenderá denegada la autorización.

4. Cuando la actuación afecte a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, la autorización habrá de otorgarse por los Ayuntamientos afectados que podrán colaborar mediante la celebración de convenios, en los términos previstos en el artículo 8 de la Ley, o a través de las técnicas legalmente establecidas, como la encomienda de gestión, para la ordenación de los respectivos procedimientos y la concentración de trámites que, por su naturaleza, admitan un impulso simultáneo y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

En defecto de lo anterior, la solicitud se tramitará simultáneamente en los Ayuntamientos afectados. Una vez autorizada la actuación por todos los municipios, las resoluciones de aprobación y el Proyecto de Actuación se publicarán conforme a lo previsto en el apartado 2.

5. La persona o entidad promotora de la actuación podrá solicitar la tramitación conjunta de la autorización previa y de la licencia de obras, debiendo aportar junto a la solicitud el Proyecto de Actuación y el proyecto de edificación correspondiente. En la instrucción del procedimiento se practicarán los trámites de ambos procedimientos y en la resolución se hará constar la autorización para la implantación de la actuación y para la ejecución de las obras previstas.

6. Las actuaciones extraordinarias del artículo 30.2.a) y aquellas para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística no requerirán de autorización previa. En este supuesto será preceptivo un informe de compatibilidad urbanística en el procedimiento de autorización sectorial de la actuación. El informe será solicitado por el órgano administrativo al que corresponda autorizar la actuación y será emitido en el plazo máximo de un mes por los Ayuntamientos afectados.

Cuando estas actuaciones tengan incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, en el procedimiento sectorial se solicitará informe vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

Artículo 33. *Proyecto de Actuación.*

El Proyecto de Actuación para la implantación de una actuación extraordinaria contendrá las siguientes determinaciones:

1. Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación.

2. Descripción detallada de la actuación, que incluirá:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

c) Características socioeconómicas de la actuación.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

e) Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.

f) Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

3. Justificación, fundamentación y definición, según las características de la actuación, de los siguientes extremos:

a) Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.

b) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.

c) Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

d) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.

e) Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

f) Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.

g) Viabilidad económico-financiera de la actuación.

h) En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.

b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.

c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.

d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

Artículo 34. *Duración de la cualificación de los terrenos.*

1. Con carácter general, la autorización de una actuación extraordinaria establecerá un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

2. Estarán sometidas a un plazo determinado las actuaciones extraordinarias que autoricen usos o actividades con una duración limitada en el tiempo, las que requieran de una concesión administrativa sobre terrenos de dominio público y las que se autoricen sobre terrenos incluidos en ámbitos de transformación previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. La autorización en estos casos establecerá el plazo de la cualificación teniendo en cuenta el tiempo que sea indispensable para la amortización de la

inversión y, en su caso, el plazo de la concesión administrativa correspondiente, disponiendo la posibilidad de renovar la misma a solicitud de los interesados, antes de su finalización.

El transcurso del plazo dará lugar a la pérdida de vigencia de la autorización obligando a las entidades y promotores o a quienes se subroguen en sus obligaciones a restituir los terrenos a su estado natural sin derecho a indemnización.

Las condiciones anteriores se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

Artículo 35. *Prestación compensatoria.*

1. Conforme al artículo 22.5 de la Ley, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria correspondiente a las actuaciones extraordinarias tramitadas en desarrollo de una declaración de interés autonómico de carácter privado se integrará, igualmente, en el Patrimonio Municipal de Suelo.

2. En las actuaciones extraordinarias, la cuantía de la prestación será del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales. La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será, en todo caso, del quince por ciento.

3. La cuantía de la prestación compensatoria de las actuaciones extraordinarias podrá minorarse en las ordenanzas municipales conforme a los siguientes criterios, que podrán ser acumulativos:

a) Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.
b) Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.
c) Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.
d) Incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables.
e) Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.
f) Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.

4. Las actuaciones en edificaciones existentes que no impliquen un cambio de uso no estarán sometidas a prestación compensatoria.

5. La cuantía de la prestación compensatoria en las actuaciones edificatorias, consistentes en la ampliación de una edificación legal, se calculará teniendo en cuenta exclusivamente el presupuesto de ejecución material de las obras de ampliación y se devengará sin perjuicio de la necesidad de tramitar una nueva autorización previa de conformidad con el artículo 25.3.

Sección 4.ª Actuaciones sobre el hábitat rural diseminado

Artículo 36. *Actuaciones sobre el hábitat rural diseminado.*

1. Conforme al artículo 23 de la Ley, en los ámbitos delimitados como hábitat rural diseminado por los instrumentos de ordenación urbanística general o por los planes especiales podrán desarrollarse las actuaciones urbanísticas que contribuyan a su conservación, mantenimiento y mejora, y que sean compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico donde se localicen.

2. Los titulares de los terrenos y edificaciones comprendidos en estos ámbitos tienen el deber de costear la obtención de los terrenos destinados a las dotaciones públicas y las obras de mejora de las infraestructuras y servicios previstos en el instrumento de ordenación urbanística que los ordene.

Artículo 37. *Determinaciones para la ordenación del hábitat rural diseminado.*

1. El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación municipal y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, delimitarán los ámbitos de hábitat rural diseminado y establecerán para los mismos las determinaciones de la ordenación urbanística general y las directrices para la ordenación detallada mediante un Plan Especial.

2. Conforme al artículo 70.3.i) de la Ley, los planes especiales podrán delimitar y ordenar los ámbitos, en ausencia de instrumento de ordenación urbanística general o de falta de previsión en los mismos.

3. Los ámbitos podrán delimitarse sobre cualquier categoría de suelo rústico, siempre que se cumplan las condiciones del artículo 23.3 y que su ordenación sea compatible con el régimen del suelo y con la legislación sectorial que resulte de aplicación.

4. Los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la delimitación del ámbito o su ordenación detallada, conforme al alcance de sus determinaciones, tendrán el siguiente contenido:

a) Memoria, que analizará las características del ámbito y, en particular, lo siguiente:

1.º Origen histórico y vinculación del hábitat con las actividades propias del medio rural, mediante datos bibliográficos, históricos, fotográficos, planimétricos o demográficos, que justifiquen una identidad propia y un marcado carácter aislado respecto a los asentamientos urbanísticos existentes.

2.º Características propias que deben de preservarse, en su morfología o en la tipología de sus edificaciones.

3.º Estudio de las Infraestructuras, servicios y dotaciones existentes.

4.º Estructura de la propiedad del suelo y situación jurídica de las edificaciones

5.º Relación funcional entre las edificaciones que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes cuya ejecución no precise de una actuación urbanizadora.

6.º Régimen urbanístico del suelo y legislación sectorial que resulte de aplicación.

b) Determinaciones de ordenación:

1.º Delimitación del ámbito, que tendrá una densidad homogénea y no podrá incluir vacíos interiores o zonas con edificaciones irregulares que supongan más del cincuenta por ciento de las edificaciones originarias.

2.º Medidas para mejorar la integración ambiental, territorial y paisajística del ámbito y para conservar las edificaciones singulares.

3.º Determinaciones sobre los usos, tipologías de las edificaciones existentes y las que puedan preverse conforme al artículo 38.

4.º Condiciones estéticas de las edificaciones y condiciones para la urbanización propias del suelo rústico.

5.º Infraestructuras, servicios y dotaciones que sean necesarios para alcanzar, al menos, las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

c) Determinaciones de ejecución:

1.º Determinaciones sobre la ejecución de las actuaciones propuestas para mejorar o completar las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos y de telecomunicaciones y para la obtención de dotaciones.

2.º Plazos y programación temporal para la ejecución de las distintas medidas y obras contempladas, de acuerdo con las fases o zonas que a tal efecto se establezcan.

3.º Estudio de viabilidad económica de las actuaciones propuestas, que incluirá los costes, su distribución y asignación y el plazo de ejecución de las distintas obras y medidas propuestas. En caso de que algunas de las obras o medidas correspondan o se asuman por el Ayuntamiento, se valorará su impacto económico sobre la Hacienda Local.

Artículo 38. *Condiciones para la implantación de nuevas edificaciones.*

1. El instrumento de ordenación podrá prever nuevas edificaciones en el hábitat rural diseminado, debiendo justificar dicha previsión en alguna de las siguientes circunstancias:

a) En su contribución a la conservación, mantenimiento y mejora del hábitat, y a su integración territorial, ambiental y paisajística.
b) En la necesidad de completar la estructura del hábitat rural diseminado, atendiendo a la demanda de determinados usos y a su estructura.
c) Las que se deriven de la ejecución de las infraestructuras y dotaciones que resulten necesarias.

2. Las nuevas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las características tipológicas, estéticas y constructivas serán acordes con el paisaje rural y las construcciones tradicionales del asentamiento.
b) Se preservarán los valores tradicionales, priorizando las actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración de las edificaciones existentes.
c) Con carácter general, la altura máxima de las edificaciones será de dos plantas.
d) Sólo se permitirá la construcción de una nueva vivienda por parcela y la superficie máxima edificable será la media del entorno.
e) No serán autorizables cuando su implantación conlleve superar la densidad establecida en el artículo 23.3.

Artículo 39. *Usos admisibles en el hábitat rural diseminado.*

Con carácter general, en los ámbitos de hábitat rural diseminado se permitirán los siguientes usos:

a) El uso residencial con tipologías propias del suelo rústico.
b) El uso dotacional que resulte necesario.
c) Los usos ordinarios del suelo rústico que no alteren las características del ámbito.
d) Los usos terciarios complementarios del uso residencial.
e) Los usos turísticos en las edificaciones existentes.

Artículo 40. *Actuaciones prohibidas en el hábitat rural diseminado.*

En el hábitat rural diseminado están prohibidas las siguientes actuaciones:

a) Las edificaciones, tipologías y usos característicos del suelo urbano.
b) Las parcelaciones y actuaciones que alteren la morfología del núcleo.
c) Las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o dotaciones previstas en la normativa sectorial o en el instrumento de ordenación, y las que contribuyan a la conservación, mantenimiento y mejora de las condiciones del hábitat.

Artículo 41. *Actuaciones urbanísticas en el hábitat rural diseminado.*

1. Las actuaciones urbanísticas en el hábitat rural diseminado podrán consistir en la implantación de nuevas edificaciones, en la conservación, mantenimiento y mejora de las existentes y en la ejecución de dotaciones e infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos y de telecomunicaciones, siempre que se justifiquen en la conservación, mantenimiento y mejora de los ámbitos delimitados.
2. Podrán desarrollarse en los términos previstos en los instrumentos de ordenación urbanística las actuaciones urbanísticas destinadas a la obtención de dotaciones, pudiendo aplicarse para ello las técnicas previstas en el artículo 114 de la Ley para la obtención de sistemas generales y locales, a través de la modalidad de gestión asistemática.
3. Las actuaciones previstas en los instrumentos de ordenación estarán sujetas al control preventivo municipal que corresponda y la implantación de actuaciones ordinarias y extraordinarias no previstas en los mismos se ajustarán a las condiciones y procedimientos previstos en el Reglamento.

Artículo 42. *La ejecución asistemática del hábitat rural diseminado.*

1. De acuerdo con el artículo 88.4 de la Ley se podrá emplear la modalidad de ejecución asistemática sobre el hábitat rural diseminado cuando sea necesaria para alcanzar los objetivos de conservación, protección y mejora establecidos en el instrumento de ordenación

urbanística, sin que ello tenga la consideración de actuación de urbanización ni conlleve un cambio en la clasificación del suelo.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 36.2, la gestión de las actuaciones aisladas asistemáticas de los hábitats rurales diseminados puede ser:

a) Pública, mediante el pago de cuotas o, en su caso, mediante la imposición de contribuciones especiales, según lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes de la Ley.

b) Privada, en el caso que existiera la iniciativa de más del 50 % de la propiedad del suelo del hábitat rural diseminado, mediante la constitución de una entidad colaboradora con la finalidad de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas, aplicándose de modo análogo lo recogido en los artículos 241 a 249.

Los propietarios de fincas incluidos en el ámbito de hábitat rural diseminado quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad colaboradora si no se hubieran adherido en el plazo previsto en el artículo 132.7.

TÍTULO II

Régimen de las actuaciones de transformación urbanística

CAPÍTULO I

La ordenación de las actuaciones de transformación urbanística

Artículo 43. *Propuesta de delimitación y ordenación de actuaciones de transformación urbanística.*

1. La ordenación de las actuaciones de transformación urbanística se realizará por los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística detallada y, en su caso, por el Plan de Ordenación Intermunicipal y por el Plan Básico de Ordenación Municipal.

2. Las actuaciones de transformación urbanística que se ordenen mediante Plan Parcial de Ordenación, Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación requieren de la aprobación de una propuesta de delimitación previa cuyo contenido y procedimiento de aprobación se establece en los artículos 44 y 45.

Este procedimiento no será necesario para las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística que se prevean en suelo urbano por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana ni para aquellas que se prevean por los instrumentos de ordenación urbanística general en suelo rústico.

3. La ordenación de las actuaciones de transformación urbanísticas propuestas en los instrumentos de ordenación territorial se regirá por lo dispuesto en el Título III.

Artículo 44. *Contenido de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.*

1. El contenido de la propuesta de delimitación será el siguiente:

a) Memoria en la que se describa la actuación y se analice:

1.º El ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a los artículos 74 a 78.

2.º El ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83.

3.º Análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.

b) Ámbito propuesto, incluyendo los sistemas generales que se prevean adquirir y aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general.

c) Bases para la ordenación de la actuación de transformación urbanística, que incluirán un esquema de la ordenación y una propuesta de, al menos, las siguientes determinaciones:

1.º Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad.
2.º Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación.
3.º Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios previstos y de su conexión a las redes existentes.

d) Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística con una propuesta de las siguientes determinaciones:

1.º Carácter público o privado de la iniciativa.
2.º Modalidad de gestión prevista.
3.º Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación.
4.º Estimación de los costes de urbanización y criterios de distribución de cargas entre los agentes que participan en la promoción de la actuación.

2. El contenido de las propuestas que se prevean en el Plan General de Ordenación Municipal, en el Plan Básico de Ordenación Municipal o en el Plan de Ordenación Urbana será el regulado en el apartado 1, debiendo establecer además un plazo máximo, no superior a dos años, para la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística detallada cuyo transcurso determinará la caducidad de la propuesta conforme al artículo 25.3.d de la Ley.

Artículo 45. *Procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.*

1. Cuando la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística no se establezca en los instrumentos de ordenación urbanística general o en el Plan de Ordenación Urbana, el procedimiento para su aprobación será el siguiente:

a) El procedimiento se iniciará de oficio, a instancia propia o en virtud de propuesta de los interesados en asumir la promoción de la actuación de transformación urbanística.
b) La propuesta se someterá a información pública por plazo no inferior a un mes y audiencia a los propietarios del ámbito, al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la ordenación y promoción de la actuación de transformación urbanística. En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización se dará audiencia también a los propietarios de terrenos colindantes en esta clase de suelo al objeto de que puedan manifestar su interés en participar en la actuación.
c) Durante el periodo de información pública se requerirá informe preceptivo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando el objeto de la propuesta sea una actuación de nueva urbanización, que deberá emitirse en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que el informe hubiera sido emitido podrá continuarse con la tramitación del procedimiento.
d) A la vista de los trámites anteriores, el Ayuntamiento resolverá sobre la propuesta mediante acuerdo del órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.
e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente la propuesta de delimitación aprobada.

2. La aprobación de la propuesta faculta a los propietarios, en el caso de iniciativa privada, o a los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se adjudique formalmente la participación privada conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título V, para presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada.
El instrumento de ordenación urbanística detallada que ordene la actuación de transformación urbanística, que podrá tramitarse simultáneamente con el procedimiento de la propuesta de delimitación, deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años

a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

Artículo 46. *Derecho de la propiedad del suelo incluido en actuaciones de transformación urbanística.*

1. El derecho de propiedad del suelo incluido en el ámbito de una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística incluye, conforme a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo y en la Ley, las siguientes facultades:

a) El derecho de consulta sobre los criterios para la ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística propuestas, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.

b) El derecho de elaborar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística

detallada de la correspondiente actuación, en los plazos establecidos en la propuesta de delimitación, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de su ordenación y ejecución.

c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones que cuenten con la ordenación detallada aprobada, en el régimen de distribución de cargas y beneficios que corresponda, conforme a lo previsto en el Título V.

d) La realización de los usos y obras provisionales que no dificulten la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 284.

2. El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos incluidos en el ámbito de una actuación de transformación urbanística se ejercerá de forma compatible con las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística respecto al desarrollo previsto para su ejecución.

3. El derecho a materializar mediante la edificación el aprovechamiento urbanístico en los solares resultantes de la ordenación estará condicionado al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas propias del régimen de la actuación de transformación urbanística, sin perjuicio de las condiciones y garantías establecidas en el Reglamento que permiten simultanear las actuaciones edificatorias y de urbanización.

CAPÍTULO II

Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano

Artículo 47. *Actuaciones de mejora urbana.*

1. Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4.ª del Capítulo I del Título IV.

3. A los efectos del apartado 1 se considerará que:

a) La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la

ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188.

b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a los estándares dotacionales que resulten de aplicación conforme a este Reglamento.

4. A los efectos del artículo 27 de la Ley, el área homogénea es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.

Artículo 48. *Actuaciones de reforma interior.*

1. Conforme al artículo 29 de la Ley, se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística detallada en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, la degradación del entorno, la necesidad de modificar los usos existentes o cualquier otra circunstancia análoga que haga necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

2. La delimitación de las áreas de reforma interior deberá estar debidamente justificada y motivada en la regeneración de la ciudad existente, conforme a los criterios del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4.ª del Capítulo I del Título IV.

El instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito definirá la nueva trama urbana, incluyendo las obras de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras que resulten necesarias para su ampliación y refuerzo.

3. Conforme al artículo 29 de la Ley, se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación urbanística detallada o en aquellos que teniéndola se considere necesaria su revisión.

Artículo 49. *Deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.*

1. La promoción de las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior está sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en los artículos 28 y 30 de la Ley, conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo.

Las entregas de suelo a la Administración en cumplimiento de los citados deberes deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística, pudiendo sustituirse o reducirse conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes:

a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168.2. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.

b) Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad

o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.

c) En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.

3. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.

4. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano el porcentaje de participación de la comunidad podrá reducirse en el instrumento de ordenación urbanística hasta un mínimo del cinco por ciento, si fuera necesario para asegurar la viabilidad económica de las siguientes actuaciones:

a) Áreas de Gestión Integrada constituidas con la finalidad de regenerar ámbitos urbanos degradados o de rehabilitar conjuntos históricos.

b) Actuaciones promovidas por comunidades de propietarios o asociaciones de propietarios que tengan por objeto la construcción de viviendas para el realojo de sus miembros, cuando constituyan su residencia habitual, al menos, en sus dos terceras partes.

c) Actuaciones que tengan por objeto principal la construcción de viviendas protegidas.

d) Cualquier actuación de iniciativa pública destinada a la mejora de la ciudad existente.

5. Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente en el instrumento de ordenación urbanística detallada que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, podrá eximirse del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo a actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública en zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública que tengan por objeto sustituir infraviviendas por viviendas destinadas al realojamiento y retorno que reúnan los requisitos legalmente exigibles.

CAPÍTULO III

Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico

Artículo 50. *Actuaciones de nueva urbanización.*

1. Conforme al artículo 31 de la Ley, podrán ser objeto de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.

Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

A estos efectos, las actuaciones deberán justificar la necesidad de transformación del suelo rústico y establecer sus determinaciones con criterios de proporcionalidad tomando como referencia parámetros objetivos como los siguientes:

a) Tasas de crecimiento de los últimos cinco años y proyección de crecimiento para los siguientes diez, referidas a la población, desagregadas por grupos de edad, o a las actividades económicas. Podrán valorarse también las licencias otorgadas para los usos previstos en los últimos cinco años y su proyección en los siguientes.

b) Análisis de la demanda prevista en los planes de vivienda y de las actuaciones contempladas en los planes sectoriales, cuando se propongan usos distintos al residencial.

c) Áreas de suelo urbano con potencialidad para acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias o posibilidad de atender las demandas previstas en las áreas preferentes de regeneración definidas en el artículo 78.2.a.

d) Superficie de suelo incluida en actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación, por las propuestas de delimitación aprobadas y su grado de desarrollo y ejecución.

e) Disponibilidad de recursos hídricos y energéticos para los usos previstos.

2. Los terrenos incluidos en los ámbitos de actuaciones de nueva urbanización constituirán un sector y deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana. Se considerará que cumplen con este requisito los sectores colindantes con otros que tengan, al menos, la propuesta de delimitación aprobada y que garanticen la integración en la malla urbana del conjunto de las actuaciones previstas a través de sus determinaciones de ordenación y programación.

De esta condición quedan exceptuados los siguientes supuestos:

a) Los que no puedan ubicarse en continuidad con el suelo urbano debido a la existencia justificada de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales.

b) Los de uso global de actividades económicas o turístico que, de forma justificada, deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes.

c) Las actuaciones de carácter supralocal contempladas expresamente en los instrumentos de ordenación territorial, las declaradas de interés autonómico o aquellas que se ejecuten conforme a procedimientos de concertación entre Administraciones Públicas.

d) La incorporación de las agrupaciones irregulares compatibles con el modelo territorial y urbanístico previstas en el artículo 176 de la Ley.

3. La delimitación y ordenación de las actuaciones de nueva urbanización corresponde a los Planes Parciales de Ordenación, en base a la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación establecido, a medio y largo plazo, por el Plan General de Ordenación Municipal o por el Plan Básico de Ordenación Municipal conforme al artículo 76 y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4.ª del Capítulo I del Título IV.

Artículo 51. *Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización.*

1. La promoción de las actuaciones de nueva urbanización está sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en el artículo 32 de la Ley.

Las entregas de suelo que corresponde realizar a la Administración deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística.

2. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal conforme a las condiciones que se establecen en el artículo 168.2.

En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.

CAPÍTULO IV

De los aprovechamientos urbanísticos

Artículo 52. *Aprovechamiento urbanístico.*

1. El aprovechamiento urbanístico es el parámetro jurídico-técnico, expresado en unidades de aprovechamiento, que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo. El aprovechamiento urbanístico se determinará como sigue:

a) Ponderando la superficie edificable en un suelo, medida en metros cuadrados de techo, en función del uso y tipología que tenga asignado en el instrumento de ordenación urbanística. A estos efectos, el instrumento establecerá coeficientes de ponderación en función de los usos y tipologías previstos en la ordenación.

b) Los coeficientes vendrán determinados por la relación entre el valor de repercusión del coste del suelo para cada uso y tipología y el mismo valor referido a una edificación plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general. Para el cálculo de los valores se tomará como referencia el régimen de las valoraciones de la legislación estatal de suelo y los parámetros contemplados en la normativa autonómica de vivienda protegida que resulten de aplicación en el municipio.

c) Adicionalmente, los instrumentos de ordenación urbanística podrán establecer justificadamente otros coeficientes para considerar las circunstancias especiales del ámbito que pueden afectar al contenido económico de los suelos, tales como su localización o las cargas extraordinarias de urbanización que se prevean.

d) A los efectos de este apartado, las parcelas destinadas a sistemas generales o locales y las superficies edificables de los complejos inmobiliarios destinadas a estos usos no tendrán aprovechamiento urbanístico.

2. El aprovechamiento objetivo es aquel que corresponde a un concreto ámbito o parcela.

3. El aprovechamiento subjetivo de un ámbito o parcela es el que corresponde a los propietarios y, en su caso, al responsable de la promoción de la actuación, una vez cumplidos los deberes urbanísticos legalmente establecidos.

4. El aprovechamiento medio es aquel que corresponde a un área de reparto y se determina por la relación entre el aprovechamiento objetivo de la actuación de transformación urbanística correspondiente y su superficie, medida en metros cuadrados de suelo. Formarán parte de esta superficie los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a la actuación para su obtención y se descontarán de la misma los terrenos destinados a sistemas generales y locales que ya se encuentren obtenidos y que mantengan esta condición en el instrumento de ordenación urbanística.

5. El aprovechamiento urbanístico preexistente en las actuaciones de transformación urbanística se corresponderá con el aprovechamiento objetivo que tengan los suelos, conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la actuación, o con el que tenga materializado legalmente la parcela si éste fuera superior.

Artículo 53. *Equidistribución y distribución de beneficios y cargas.*

1. Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización se desarrollarán en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

2. Las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano se desarrollarán, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Cuando no resulte posible, la ejecución se realizará en régimen de justa distribución de beneficios y cargas o, cuando proceda, de distribución de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, entre todos los afectados.

3. Cuando esté prevista la ejecución sistemática de las actuaciones de transformación urbanística, el instrumento que las ordene establecerá un área de reparto, conformada por los terrenos del ámbito de ordenación y de los sistemas generales adscritos al mismo, que constituirá el ámbito de referencia para la equitativa distribución de cargas y beneficios.

4. El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, y el Plan de Ordenación Urbana contendrán determinaciones orientadas a establecer un equilibrio entre los aprovechamientos medios de las áreas de reparto de las actuaciones de transformación urbanística que se delimiten por los instrumentos de ordenación detallada.

Artículo 54. *Aprovechamiento urbanístico de las actuaciones de mejora urbana.*

Conforme al artículo 28.a de la Ley, en las actuaciones de mejora urbana deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento objetivo, calculado sobre el preexistente en el ámbito, que podrá reducirse o sustituirse por otras formas del cumplimiento del deber conforme a lo previsto en el artículo 49.

Artículo 55. *Aprovechamiento urbanístico de las actuaciones de reforma interior.*

1. Conforme al artículo 30.a de la Ley, en las actuaciones de reforma interior deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento objetivo, calculado sobre el preexistente en el ámbito, que podrá reducirse o sustituirse por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo previsto en el artículo 49.
2. En el caso de actuaciones de reforma interior que ordenen vacíos urbanos, la entrega desuelo se corresponderá con el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.
3. Cuando las actuaciones se delimiten sobre ámbitos en proceso de transformación se tendrán en consideración los deberes ya satisfechos.

Artículo 56. *Aprovechamiento urbanístico de las actuaciones de nueva urbanización.*

Conforme al artículo 32.b de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

TÍTULO III

La ordenación territorial

CAPÍTULO I

Principios y directrices generales

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 57. *Instrumentos de ordenación territorial.*

1. La competencia en materia de ordenación del territorio se ejercerá conforme a lo dispuesto en la Ley, en este Reglamento y en la ordenación prevista en los siguientes instrumentos:

a) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
b) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
c) Las Declaraciones de Interés Autonómico y los Proyectos de Actuación Autonómicos que las desarrollan, de conformidad con lo previsto en la Ley.

2. Los planes de ordenación del territorio concretarán la naturaleza y efectos de sus determinaciones, con arreglo a lo previsto en el artículo 5 de la Ley. Deberán tener carácter de Norma aquellas que afecten a:

a) La preservación del suelo rústico atendiendo a los valores naturales, productivos y paisajísticos, del patrimonio histórico, así como a otros recursos de interés presentes en el ámbito del plan.
b) La delimitación del espacio litoral y las medidas para su preservación.

c) Las infraestructuras, equipamientos y espacios libres de interés supralocal.
d) La localización y desarrollo de usos y actividades estratégicas de interés territorial.
e) La definición de los elementos integrantes del sistema de asentamientos.
f) Determinaciones para el desarrollo y crecimiento de los núcleos urbanos.
g) Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
h) El régimen de las zonas afectadas por procesos naturales o actividades susceptibles de generar riesgos.
i) Cualquier otra materia que se considere necesaria para el cumplimiento de los objetivos territoriales del plan.

3. Los instrumentos de ordenación del territorio se someterán a evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con lo previsto en la legislación ambiental. En el caso de los Proyectos de Actuación Autonómicos, al tratarse de instrumentos que tienen por objeto completar la ordenación urbanística de Declaraciones de Interés Autonómico ya evaluadas, no requerirán nuevo procedimiento de evaluación ambiental, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 65.4 en los supuestos que desarrollen Declaraciones de Interés Autonómico de actuaciones de carácter público específicamente reguladas por la legislación sectorial.
4. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con carácter previo a la elaboración de los planes de ordenación del territorio, así como de sus revisiones y modificaciones, realizará trámite de consulta pública, a través del Portal web de la Junta de Andalucía, por un plazo no inferior a quince días, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.
5. La documentación de los Planes de Ordenación del Territorio será la necesaria, en términos gráficos y escritos, para desarrollar y justificar adecuadamente sus contenidos específicos, y constará como mínimo de los siguientes documentos:

a) Memoria Informativa, que contendrá el conjunto de estudios, análisis y diagnóstico que fundamentan y justifican los objetivos y propuestas de ordenación y desarrollo territorial del ámbito, así como una síntesis global e integrada de los problemas, retos y oportunidades.
b) Memoria de ordenación, que contendrá la definición de los objetivos y directrices de la ordenación, así como de las determinaciones y propuestas de actuación que desarrollen los contenidos establecidos para cada instrumento por la Ley.
c) Memoria económica, que contendrá la estimación de las acciones comprendidas en el instrumento de ordenación y su orden de prioridad de ejecución.
d) Normativa, que contendrá las determinaciones de ordenación, de gestión y de seguimiento, especificando la naturaleza de estas de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley.
e) Documentación gráfica, con cartografía georreferenciada de información y propuesta, para la correcta comprensión de los contenidos establecidos para cada instrumento por la Ley.

Asimismo, podrán incorporar los programas coordinados para la gestión territorial previstos en los artículos 47 de la Ley y 68 de este Reglamento.
6. En caso de discrepancias entre los distintos documentos de los instrumentos de ordenación territorial, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica. La Memoria de Ordenación constituye el documento de referencia para la interpretación del contenido del instrumento de ordenación territorial.

Artículo 58. *Objetivos de la gestión territorial.*

1. La gestión territorial tiene por objeto impulsar y coordinar el desarrollo de las directrices y propuestas que establezcan los planes de ordenación del territorio.
2. A los efectos de propiciar la consolidación de un territorio equilibrado, cohesionado y sostenible, respetando la diversidad interna de cada ámbito territorial y contribuyendo a la reducción de los desequilibrios territoriales existentes, en los instrumentos de ordenación territorial o a través de los programas coordinados de gestión se podrán establecer los siguientes mecanismos de compensación:

a) Acciones públicas dirigidas a compensar los desequilibrios territoriales existentes en el ámbito, priorizando el desarrollo de las propuestas que contribuyan a la reducción de las desigualdades en el acceso a las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas y a evitar la despoblación.

b) Coadyuvar a la puesta en valor como recurso de desarrollo local y regional del patrimonio natural y cultural, priorizando el desarrollo de las actuaciones propuestas en ámbitos mayoritariamente afectados por la delimitación de las zonas protegidas o preservadas, respectivamente, por la planificación sectorial o territorial.

c) Medidas para posibilitar la participación en las plusvalías generadas por la ejecución de las actuaciones territoriales de carácter público propuestas por los planes de ordenación del territorio.

Sección 2.ª Determinaciones para la protección del litoral

Artículo 59. *Principios básicos de la ordenación del litoral.*

1. Conforme al artículo 35 de la Ley, se considera espacio litoral la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre definida por la legislación específica en materia de costas, excluyendo la correspondiente a las zonas contiguas a los márgenes de los ríos.

2. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán incorporar al espacio litoral aquellas otras zonas que se consideren necesarias para alcanzar los objetivos de protección y accesibilidad del litoral por reunir alguna de las siguientes características:

a) Localización en contigüidad con suelos preservados por la planificación sectorial o territorial.

b) Constituir ámbitos territoriales de características fisiográficas homogéneas con la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre.

c) Formar parte de corredores o ámbitos de conexión del sistema costero con los suelos rústicos interiores, con el objetivo de preservar la funcionalidad de los ecosistemas y evitar su fragmentación.

d) Formar parte de ámbitos colindantes con la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre que resulten afectados por riesgos naturales inherentes al medio litoral.

3. El espacio litoral debe preservarse de actuaciones que puedan menoscabar su conservación y puesta en valor como recurso territorial básico de la Comunidad Autónoma y, como tal, debe ser objeto de una ordenación compatible con la legislación básica estatal en materia de costas, la legislación sectorial que pudiese afectar a la misma y con un desarrollo sostenible adecuado a la capacidad de acogida del territorio. A estos efectos, son principios básicos para la ordenación del espacio litoral:

a) Propiciar una planificación racional de los usos y actividades que facilite el desarrollo sostenible de las zonas costeras, garantizando la preservación de los valores ambientales y paisajísticos de forma conciliada con el desarrollo económico, social y cultural.

b) Preservar y recuperar la integridad de los ecosistemas costeros, evitando su fragmentación y propiciando su conectividad con el interior territorial.

c) Garantizar la coherencia entre las iniciativas públicas y privadas, priorizando las públicas dirigidas a la conservación, recuperación y protección.

d) Prevenir y reducir los efectos de los riesgos naturales, y en particular de la emergencia climática, que puedan ser causados por procesos naturales o actividades humanas.

e) Adoptar medidas que puedan contribuir a la adaptación del litoral a los efectos del cambio climático, así como a la mitigación de factores que acentúen el mismo.

4. Las actuaciones y usos del suelo sometidos a actos de intervención municipal y las actuaciones de transformación urbanística que, en ausencia de instrumento de ordenación territorial o sin estar expresamente previstas en él, se implanten en los suelos rústicos incluidos en el espacio litoral tendrán, conforme a lo previsto en la Ley, la consideración de actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio en los términos establecidos en el artículo 71.

5. En las actuaciones de nueva urbanización, los terrenos incluidos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre que carezcan de ordenación urbanística detallada deberán ser destinados a sistema general o local de espacios libres y zonas verdes.

Asimismo, en la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección.

Sección 3.ª Determinaciones para la protección del paisaje

Artículo 60. *Criterios de integración paisajística.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia que tendrá el contenido mínimo dispuesto en el artículo 37.4 de la Ley y, además, con el objetivo de proporcionar información relevante para su protección, gestión y ordenación, el reconocimiento de las unidades de paisaje del ámbito y el análisis de las condiciones de visibilidad y de los procesos, tendencias y afecciones sobre el paisaje.

2. Las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística, así como las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico, se adaptarán al entorno, rural o urbano, en el que se sitúan. A estos efectos, se tendrán en consideración los elementos naturales y patrimoniales, la topografía y el resto de los elementos que, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación y en los Catálogos previstos en el artículo siguiente, conforman el carácter del paisaje del ámbito de la actuación.

Artículo 61. *Catálogos de paisaje.*

1. Los Catálogos de Paisaje son documentos de carácter descriptivo, analítico y prospectivo que identifican los paisajes, analizan sus características y las fuerzas y presiones que los transforman, identifican sus valores y estado de conservación, y proponen los objetivos de calidad paisajística.

2. Los Catálogos de Paisaje constituyen la base técnica de apoyo para la redacción de las estrategias y directrices definidas en el artículo 37.2 de la Ley, así como para la elaboración de los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación urbanística general y del Plan de Ordenación Urbana, sin perjuicio de las competencias propias de los municipios en esta materia.

3. El ámbito territorial de los Catálogos de Paisaje y se delimitará teniendo en cuenta tanto aspectos naturales e histórico-culturales como funcionales y administrativos.

4. Los Catálogos de Paisaje de cada ámbito han de tener, como mínimo, el siguiente contenido básico:

a) Análisis y descripción de la diversidad paisajística del ámbito, que recogerá los fundamentos naturales y culturales para el conocimiento de los paisajes, la identificación de las unidades de paisaje y las condiciones de visibilidad.

b) Diagnóstico del estado del paisaje del ámbito, que incluirá el análisis de los principales procesos, tendencias y afecciones determinantes de su configuración, así como los recorridos, recursos y áreas de interés paisajístico.

c) Objetivos de calidad paisajística, que deberán expresar la percepción y aspiraciones de la colectividad en relación con las características paisajísticas de su entorno.

5. Los Catálogos de paisaje deben incorporar como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa que desarrolle el contenido especificado en el apartado 4.

b) Documentación cartográfica suficiente y adecuada para la correcta comprensión del contenido del Catálogo, que deberá desarrollar como mínimo:

1.º Las unidades paisajísticas del ámbito.

2.º Las condiciones de visibilidad de los principales recorridos y lugares desde los que se contempla el paisaje.

3.º Los recorridos, recursos y áreas de interés paisajístico.

c) Archivo fotográfico adecuado y suficiente para ilustrar los contenidos del Catálogo.

6. La elaboración y aprobación de los Catálogos de Paisaje se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Corresponde a la persona titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la formulación de los Catálogos de Paisaje.
b) El acuerdo de formulación definirá el ámbito territorial de los Catálogos de Paisaje de conformidad con los criterios establecidos en el apartado 3.
c) En el proceso de elaboración de los Catálogos de Paisaje se garantizará la participación activa de las consejerías competentes en materia de patrimonio natural y cultural y de la ciudadanía afectada.
d) Una vez redactado el documento, se someterá a información pública y audiencia a las Corporaciones Locales afectadas por un plazo no inferior a un mes.
e) Cumplimentados los trámites previstos en los apartados anteriores, previa valoración de las alegaciones presentadas, los Catálogos de Paisaje serán aprobados por la persona titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo

7. Los Catálogos de Paisaje podrán ser modificados cuando se acrediten circunstancias que lo justifiquen, tales como cambios o transformaciones significativas del paisaje del ámbito que afecten al diagnóstico de éste y a los objetivos de calidad paisajística. La modificación de los catálogos se ajustará al mismo procedimiento establecido en el apartado 6.

CAPÍTULO II

Los instrumentos de ordenación territorial

Sección 1.ª Los planes de ordenación del territorio

Artículo 62. *Contenido del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.*

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tendrá el contenido previsto en el artículo 40 de la Ley, debiendo alinearse con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030.
Asimismo, deberá establecer:

a) La definición de estrategias y actuaciones dirigidas a reforzar la cooperación e integración de Andalucía con las regiones del entorno geopolítico próximo y con las pertenecientes a organismos comunes de ámbito europeo.
b) Cuantas determinaciones considere necesarias incluir el Consejo de Gobierno para la consecución de los objetivos del plan, y entre ellas las atribuidas por el artículo siguiente a los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

Artículo 63. *Contenido de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.*

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional tendrán el contenido previsto en el artículo 44 de la Ley, debiendo alinearse con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030.
Asimismo, deberán establecer:

a) Determinaciones dirigidas, en su caso, a la reserva de suelo para la implantación de infraestructuras y actuaciones territoriales de relevancia estratégica.
En los casos de actuaciones de iniciativa privada, transcurrido el plazo establecido para su incorporación a la ordenación urbanística decaerá la preservación cautelar establecida.
b) Medidas específicas para la protección del espacio litoral en aplicación de lo establecido en el artículo 36 de la Ley y 59 del Reglamento.
c) Aquellas determinaciones que se considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.

Sección 2.ª De las declaraciones de interés autonómico

Artículo 64. *Declaración de Interés Autonómico.*

1. Conforme al artículo 50 de la Ley, el Consejo de Gobierno podrá declarar de Interés Autonómico, por su especial relevancia derivada de su magnitud, su proyección social y económica o su importancia para la estructuración territorial de Andalucía:

a) Las actuaciones de carácter público contempladas en planes de ordenación del territorio y en planes con incidencia territorial. Estas actuaciones podrán ejecutarse mediante la colaboración público-privada.

b) Las actividades de intervención singular, de carácter público, relativas a los ámbitos sectoriales que tengan incidencia supralocal, en los términos establecidos en la Ley.

c) Las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía, conforme a su normativa específica.

2. La Declaración de Interés Autonómico se ajustará al siguiente procedimiento:

a) La propuesta de la Declaración corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. En actuaciones de carácter público, la iniciativa corresponderá a la Consejería competente debido a la actuación, y en el caso de inversiones empresariales, a la persona física o jurídica promotora de la actuación, previa declaración de interés estratégico de la actuación por el órgano competente conforme a su normativa específica.

b) La solicitud de la Declaración se acompañará de un estudio previo, anteproyecto u otro documento de análogo alcance que defina adecuadamente el objeto de la actuación, a los que se acompañará memoria justificativa en la que se acredite su especial relevancia para el desarrollo social, territorial y económico de Andalucía y la documentación necesaria para iniciar la evaluación ambiental estratégica de conformidad con lo establecido en la legislación ambiental.

En caso de que la actuación suponga la innovación del planeamiento urbanístico del municipio o municipios afectados, se aportará la documentación necesaria para justificar su viabilidad urbanística.

c) La Declaración requerirá de información pública por plazo no inferior a un mes, así como de audiencia a las Administraciones Públicas gestoras de intereses públicos afectados, a las que se requerirán los informes o pronunciamientos preceptivos. Cuando deban emitirse por órganos pertenecientes a la Comunidad Autónoma, los plazos de emisión quedarán reducidos a la mitad. Simultáneamente se acordará su remisión al Ayuntamiento o Ayuntamientos en cuyos términos municipales se ubique la actuación para consulta y concertación de sus contenidos por plazo no inferior a dos meses. Transcurrido dicho plazo, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá proseguir con la propuesta, previos informes justificativos de la falta de acuerdo.

d) La propuesta que se someta a información pública contendrá las determinaciones urbanísticas necesarias para la implantación directa de la actuación o, en su caso, para posibilitar la ordenación completa de ésta mediante Proyecto de Actuación Autonómico de conformidad con lo previsto en el artículo 65. El contenido de la misma se desarrollará en los siguientes documentos:

1.º Memoria informativa, que contendrá la descripción del objeto de la actuación y de la caracterización del ámbito de ésta, y el análisis de las determinaciones de la planificación territorial y urbanística vigentes y de las afecciones derivadas de la legislación sectorial.

2.º Memoria justificativa, que deberá acreditar la especial relevancia de la actuación para el desarrollo social, territorial y económico de Andalucía, así como la viabilidad urbanística de la innovación del instrumento de ordenación urbanística del municipio o municipios afectados que en su caso suponga la actuación.

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de la ordenación, cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, con la definición de los elementos estructurantes de la misma, la delimitación de zonas en función de sus usos y edificabilidades globales, densidad, nivel dotacional y condiciones para el desarrollo y ejecución.

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación estatal de suelo, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

5.º Normativa, que deberá contener los artículos necesarios para regular completamente las determinaciones de la ordenación y, en su caso, las relativas al Proyecto de Actuación Autonómico y al resto de instrumentos de desarrollo y ejecución urbanística.

6.º Documentación gráfica, con cartografía georreferenciada de información y ordenación para la correcta comprensión de su contenido.

7.º Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) En el acuerdo de Declaración de Interés Autonómico, el Consejo de Gobierno determinará su alcance y las condiciones para su desarrollo.

En el acuerdo se podrán adoptar cuantas medidas se precisen para la construcción y explotación de las obras de titularidad pública por la Administración de la Junta de Andalucía o, en su caso, mediante la intervención de sus empresas públicas.

Para las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico, el Consejo de Gobierno establecerá, además, las obligaciones que deberá asumir la persona promotora de la actuación o inversión objeto de la declaración y la Administración actuante a los efectos de la ejecución.

3. Lo previsto en los apartados anteriores no se aplicará en aquellos supuestos en los que la legislación sectorial de aplicación contenga normas específicas sobre la declaración de interés autonómico de determinadas obras de titularidad pública, así como en aquellos casos en los que la declaración esté regulada con tal carácter en los planes de ordenación del territorio o en los planes con incidencia territorial o que deban llevarse a cabo en el marco del articulo 8.3 de la Ley.

En el caso de las declaraciones de interés autonómico de actuaciones de carácter público reguladas específicamente por la legislación sectorial, cuya implantación efectiva requiera desarrollo urbanístico, la totalidad de las determinaciones de esta naturaleza se incorporarán en el proyecto de actuación autonómico o instrumento que a tales efectos se prevea en la misma, de conformidad con lo previsto en el artículo 65.

Artículo 65. *Proyecto de actuación autonómico.*

1. Conforme al artículo 51 de la Ley, cuando las actuaciones objeto de la Declaración de Interés Autonómico supongan la implantación de usos productivos, dotaciones o cualesquiera otros que precisen desarrollo urbanístico, la ordenación completa del ámbito se efectuará mediante la tramitación y aprobación por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de un Proyecto de Actuación Autonómico.

2. El Proyecto de Actuación Autonómico deberá justificar la concreta ubicación y delimitación de la actuación, su incidencia urbanística, territorial, ambiental y paisajística, y su grado de integración con la planificación y ordenación vigente, así como asegurar el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto.

3. El Proyecto de Actuación Autonómico contendrá todas las determinaciones de ordenación y gestión que se precisen para su realización efectiva, con sujeción a la ordenación establecida en la Declaración de Interés autonómico de la actuación que desarrolla. A estos efectos, deberá incorporar el siguiente contenido:

a) El trazado y características de la red de comunicaciones propias del ámbito de la actuación, con señalamiento de las alineaciones y rasantes, así como de los enlaces con el sistema general de comunicaciones.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias y su regulación específica.

c) La fijación de las superficies y características de las reservas de suelo para dotaciones públicas.

d) El trazado y las características de las redes de infraestructuras y servicios técnicos propias del ámbito de la actuación, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever la declaración de interés autonómico, así como de su enlace

con otras redes existentes o previstas, y su regulación mediante ordenanzas propias de urbanización.

e) Las determinaciones para el desarrollo y ejecución de la actuación, pudiendo incluir la delimitación de unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación de cada unidad de conformidad con lo dispuesto en la Ley. En las actuaciones de carácter privado no procederá el sistema de expropiación.

En caso de ser necesario expediente de reparcelación, se ajustará al procedimiento establecido en los artículos 155, 156 y 157.

f) La programación para la ejecución de sus determinaciones, señalando en el correspondiente plan de etapas las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

g) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito.

4. Podrá considerarse Proyecto de Actuación Autonómico a los efectos de este artículo cualquier documento previsto, con análogo alcance y contenido, en la legislación sectorial aplicable a la actuación de que se trate. En el caso de actuaciones de carácter público en los que la legislación sectorial de aplicación contenga normas específicas para la declaración de interés autonómico, el Proyecto de Actuación Autonómico o instrumento que a tales efectos se prevea en la misma incorporará, de conformidad con lo establecido en el artículo 64.3, la totalidad de las determinaciones urbanísticas, así como la documentación necesaria para iniciar la evaluación ambiental estratégica en el marco de lo establecido en la legislación ambiental.

5. La aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico requerirá un trámite de información pública por plazo no inferior a un mes, con requerimiento de los informes y dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados que sean legalmente preceptivos.

Se dará audiencia al Ayuntamiento o Ayuntamientos de los términos municipales en que aquél se ubique y a las Administraciones Públicas afectadas, por plazo no inferior a dos meses.

6. La tramitación y aprobación de todos los instrumentos y documentos que se precisen para el desarrollo y completa ejecución del Proyecto de Actuación Autonómico, incluidos los proyectos de urbanización que procedieren, corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo cuando actúe como Administración actuante.

7. El acuerdo de aprobación de los Proyectos de Actuación Autonómicos podrá delegar en los Ayuntamientos la tramitación y aprobación de los estudios de detalle que complementen la ordenación establecida en el marco de lo previsto en el artículo 86.

Sección 3.ª Instrumentos de desarrollo

Artículo 66. *Instrumentos de desarrollo.*

1. Las actuaciones propuestas por los planes de ordenación del territorio y, en su caso, incluidas en programas coordinados podrán desarrollarse a través de los siguientes instrumentos de ordenación:

a) Declaración de Interés Autonómico y, en su caso, Proyectos de Actuación Autonómicos, en los términos regulados por los artículos 50 y 51 de la Ley, y en el supuesto establecido en el artículo 64.1.a) de este Reglamento.

b) Instrumentos de ordenación urbanística.

c) Planes Especiales de iniciativa autonómica.

2. En los casos que las actuaciones se desarrollen a través de los instrumentos de ordenación urbanística, la incorporación a los mismos se llevará a cabo mediante al procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley y su ordenación detallada se llevará a cabo mediante los instrumentos urbanísticos previstos a estos efectos en este Reglamento.

3. Los planes especiales de iniciativa autonómica podrán desarrollar directamente aquellas actuaciones de carácter público propuestas por los planes de ordenación del territorio que no reúnan las condiciones específicas para ser declaradas actuaciones de

interés autonómico en el marco de lo establecido en el artículo 50 de la Ley. Los planes especiales establecerán la delimitación concreta de la actuación y la ordenación detallada del ámbito, y se ajustarán a las siguientes reglas para su elaboración y aprobación:

a) Las determinaciones serán las precisas para el desarrollo y ejecución de la actuación propuesta en el marco de las directrices establecidas por el instrumento de ordenación territorial y desarrollarán, al menos, el siguiente contenido:

1.º Justificación de la necesidad de su formulación, del ámbito de la actuación y de su coherencia con las determinaciones del plan de ordenación del territorio que desarrolla.
2.º Análisis de las afecciones derivadas del planeamiento urbanístico vigente y de la legislación sectorial que incide en la actuación.
3.º Las determinaciones propias de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, en relación con el objeto y alcance de la actuación.
4.º Las determinaciones relativas a la ejecución de la actuación de conformidad con lo previsto en los artículos 124 y 126.

b) El contenido documental se ajustará a los establecido en el artículo 62 de la Ley, en función del objeto y finalidad.
c) La formulación, tramitación y aprobación corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con sujeción a las reglas y trámites establecidos en el Capítulo II del Título IV de este Reglamento y en el acuerdo de formulación.
d) La aprobación de todos los instrumentos y documentos que se precisen para la ejecución de sus determinaciones, por cualquiera de las formas de gestión previstas en este Reglamento, incluidos los proyectos de urbanización que procedieren, corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

CAPÍTULO III

La ejecución territorial

Artículo 67. *Instrumentos de ejecución territorial.*

1. La ejecución territorial tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación del territorio, y comprende:

a) La gestión para la obtención de los terrenos destinados a infraestructuras y dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, en su caso, a través de los instrumentos de ejecución regulados en este Reglamento.
b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación.

2. Las actuaciones propuestas por los planes de ordenación del territorio podrán ejecutarse a través de los siguientes instrumentos:

a) Programas coordinados para la gestión territorial.
b) Instrumentos y técnicas de ejecución urbanística regulados en el Titulo V de este Reglamento.
c) Proyectos de obras y urbanización.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 9.3 de la Ley, las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística podrán suscribir convenios de colaboración público-privada para el desarrollo y ejecución de las actuaciones propuestas en los instrumentos de ordenación territorial.
4. En aquellos casos que, de conformidad con el artículo 54.2 de la Ley, proceda la expropiación para la ejecución de las actuaciones propuestas, hasta tanto no se incluya la actuación en la programación, ni se prevean los medios económicos para su financiación, no producirá efecto la declaración de utilidad pública o interés social, teniendo los propietarios de suelos el régimen jurídico de derechos y deberes que les corresponda conforme a la Ley, a este Reglamento, al resto de determinaciones del instrumento de ordenación territorial y al instrumento de ordenación urbanística que, en su caso, fuera de aplicación.

5. Los instrumentos de ordenación territorial podrán establecer reservas de terrenos para la ejecución de actuaciones territoriales de carácter público, a los efectos establecidos en el artículo 130 de la Ley y con las limitaciones establecidas en el artículo 273 de este Reglamento.

6. Los proyectos de urbanización tienen por objeto definir las obras de nueva urbanización necesarias para la materialización de las actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación, y se ajustarán a las siguientes reglas para su elaboración y aprobación:

a) El contenido y documentación se ajustará a lo establecido en el artículo 191.

b) Los proyectos de urbanización necesarios para la ejecución de las actuaciones desarrolladas por planes especiales de iniciativa autonómica, así como para las declaradas de interés autonómico en las que, de conformidad con lo previsto en el artículo 57.2 de la Ley, la Junta de Andalucía actúe como Administración actuante, serán tramitados y aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

c) El procedimiento de aprobación requerirá trámite de información pública y solicitud de informes preceptivos con sujeción a las reglas establecidas en el artículo 192.5.

Artículo 68. *Programas coordinados para la gestión territorial.*

1. Los programas coordinados son instrumentos de gestión territorial que podrán incorporarse a los instrumentos de ordenación territorial o aprobarse con posterioridad en ejecución de estos. Tienen los siguientes objetivos específicos:

a) Coordinar y programar el desarrollo de las actuaciones propuestas por los planes de ordenación del territorio en el marco de los presupuestos de la Comunidad Autónoma y, en su caso, en colaboración con los Ayuntamientos afectados, conforme a lo previsto en el artículo 128 este Reglamento.

b) Definir y justificar las medidas y acciones públicas orientadas a compensar los desequilibrios territoriales existentes en el ámbito del Plan.

2. Los programas coordinados no incorporados en los instrumentos de ordenación territorial serán elaborados y aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en coordinación y con la participación de los organismos responsables del ejercicio de las políticas públicas con incidencia en la ordenación del territorio y, en su caso, de los Ayuntamientos afectados.

3. La elaboración y tramitación de los programas coordinados para la gestión territorial se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Corresponde a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la formulación de los programas coordinados para la gestión territorial.

b) El acuerdo de formulación establecerá el objeto y alcance del programa e indicará las Administraciones Públicas que, por incidir en materias de su competencia, deben participar en su elaboración.

c) Formulado el programa se dará trámite de audiencia a las Corporaciones Locales afectadas para que en un plazo no inferior a un mes puedan formular las observaciones o sugerencias que consideren oportunas para la elaboración del programa.

d) El programa se aprobará por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

e) La aprobación de los programas coordinados conllevará el ajuste de la programación y memoria económica prevista en los planes de ordenación del territorio.

4. Los programas coordinados para la gestión territorial incorporarán, al menos, el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa y descripción pormenorizada de las actuaciones objeto del Programa.

b) Medidas para garantizar la coherencia de las actuaciones del Programa con otras ejecutadas o previstas por las Administraciones Públicas.

c) Medidas y acciones públicas dirigidas a compensar los desequilibrios territoriales existentes en el ámbito.

d) Evaluación económica de las actuaciones propuestas y determinación de las Administraciones Públicas responsables de su ejecución.

e) Programación temporal para la ejecución de las actuaciones propuestas en el marco de las previsiones del plan territorial y de los presupuestos de la Comunidad Autónoma.

f) Previsión de los instrumentos y mecanismos de desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones propuestas.

g) Medidas de seguimiento y control del cumplimiento del programa en el marco del sistema de indicadores establecido por el plan territorial.

5. Los programas coordinados para la gestión territorial pueden servir de base para la celebración de acuerdos de cooperación con las Corporaciones Locales, con otras Comunidades Autónomas y con la Administración General del Estado, así como para suscribir convenios de colaboración público-privada en el marco de lo previsto en el artículo 9 de la Ley.

CAPÍTULO IV

Planes y actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio

Sección 1.ª Los planes con incidencia en la ordenación del territorio

Artículo 69. *Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.*

1. Se consideran Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio los instrumentos de planificación sectorial y las estrategias sectoriales de la Junta de Andalucía que, por razón de su contenido y alcance, y de conformidad con la legislación específica de aplicación, tienen una repercusión directa sobre las relaciones y actividades que se desarrollan en el territorio y, por ello, su elaboración y tramitación deben llevarse a cabo de conformidad con lo establecido en la Ley. En todo caso, tendrán esta consideración los instrumentos de planificación sectorial que se refieran a las materias relacionadas en el artículo 2 de la Ley.

2. Los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, además del contenido previsto en el artículo 48 de la Ley, incluirán la definición del sistema de indicadores de gestión, sostenibilidad y resultado para el eficaz seguimiento y evaluación del Plan.

Artículo 70. *Elaboración y tramitación.*

1. El procedimiento de elaboración y tramitación seguirá las reglas establecidas en el articulo 49 de la Ley.

2. El informe respuesta a la consulta previa que debe emitir la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo contendrá, además, la indicación de los aspectos o zonas del territorio que, atendiendo a su finalidad, deban ser especialmente analizados y abordados por el Plan.

Si el Plan con Incidencia en la Ordenación del Territorio está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, la consulta previa se realizará con el Documento Borrador del Plan con que se haya iniciado dicho procedimiento.

Sección 2.ª De las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio

Artículo 71. *Concepto.*

1. Son actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio las actividades de intervención singular que, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley, tengan una incidencia que trascienda del ámbito municipal. En todo caso, se consideran como tales:

a) Las actuaciones extraordinarias en suelo rústico con incidencia supralocal de conformidad con el artículo 2 de la Ley, así como aquellas que se localicen en suelo

especialmente protegido por la legislación sectorial, en suelo preservado por la planificación territorial o en el espacio litoral.

b) Las actuaciones ordinarias en suelo rústico que afecten al uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, y conlleven:

1.º Transformaciones en regadío de superficie igual o superior a 500 hectáreas.

2.º Ejecución de embalses destinados al abastecimiento de aguas o para regadíos con capacidad superior a 15 hm^3.

3.º Implantación de infraestructuras de energías renovables que ocupen una superficie efectiva de suelo superior a las 150 hectáreas, o se localicen a una distancia inferior a 3 kilómetros del sistema de asentamientos o de otras infraestructuras de igual naturaleza existentes, autorizadas o en tramitación.

4.º La ejecución en suelos especialmente protegidos por la legislación sectorial, preservados por la planificación territorial, o incluidos en el espacio litoral, de edificaciones e instalaciones necesarias para las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de materias primas, así como de infraestructuras e instalaciones no previstas en los instrumentos de ordenación ni en la planificación sectorial.

c) Las actuaciones que tengan por objeto o afecten a:

1.º La red de carreteras y de transporte ferroviario, portuario y aeroportuario, incluyendo tanto las nuevas infraestructuras como el cambio de la funcionalidad de las existentes.

2.º La red de centros de transportes de mercancías y de actividades logísticas del transporte.

3.º Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua: recursos hídricos para poblaciones y regadíos, aducción y depuración.

4.º Las infraestructuras supralocales para el tratamiento de residuos, la energía y las telecomunicaciones.

5.º Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.

2. Las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía serán objeto de valoración en cada caso sobre su posible incidencia supralocal, a los efectos de su consideración como actuación con incidencia en la ordenación del territorio en los términos indicados en este artículo.

Artículo 72. *Informe de incidencia territorial.*

1. Las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio requerirán antes de su autorización de informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que será vinculante siempre que se propongan en ausencia de instrumento de ordenación o plan o no estén contempladas en ellos. El informe será solicitado por la Administración competente para la autorización de la actuación.

2. El informe a que hace referencia el apartado 1 versará sobre la coherencia territorial de la actuación en virtud de sus efectos en la ordenación del territorio y señalará, en su caso, las medidas correctoras, preventivas o compensatorias que deban adoptarse. A estos efectos, el proyecto que defina la actuación incorporará la documentación necesaria para valorar la incidencia previsible en la ordenación del territorio y el paisaje, considerando, según los casos, la posible afección a:

a) El sistema de asentamientos

b) Las infraestructuras de comunicaciones y transportes.

c) Las infraestructuras del ciclo del agua, energía y telecomunicaciones

d) El uso, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos.

e) Los suelos rústicos de especial protección por la legislación sectorial o preservados por los instrumentos de ordenación territorial y al espacio litoral.

3. El plazo para la emisión del informe será de dos meses, contados desde la fecha de presentación de la solicitud completa con la documentación a que se refiere el apartado 2 en el registro electrónico de la Administración competente para su emisión. Transcurrido este plazo sin pronunciamiento expreso, se considerará que el informe tiene carácter desfavorable.

4. En las actuaciones promovidas por la Administración de la Junta de Andalucía, las discrepancias que pudieran surgir respecto al contenido del informe serán resueltas por el Consejo de Gobierno.

TÍTULO IV

La ordenación urbanística

CAPÍTULO I

Determinaciones e Instrumentos de la ordenación urbanística

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 73. *Disposiciones generales de la ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística es una función pública que comprende la planificación y organización de la ocupación y utilización del suelo, así como de la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno.

La ordenación urbanística se desarrolla, en el marco de la ordenación territorial, a través de los instrumentos de ordenación urbanística y de los instrumentos complementarios definidos en el artículo 84.

2. Las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles:

a) Ordenación urbanística general.
b) Ordenación urbanística detallada.

3. Conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada deberán indicar expresamente el carácter de norma (N), directriz (D) o recomendación (R) de cada una de sus determinaciones, tanto gráficas como textuales.

En el presente Título se establecen cuáles de las determinaciones a incluir en los instrumentos de ordenación urbanística deben tener, en todo caso, carácter de norma, añadiendo al final del correspondiente párrafo el código (N).

Sección 2.ª La ordenación urbanística general

Artículo 74. *La ordenación urbanística general.*

La ordenación urbanística general tiene por objeto establecer la definición del modelo general de ordenación, la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo y las determinaciones que complementan la definición del modelo general de ordenación, en los términos de los siguientes artículos.

Artículo 75. *El modelo general de ordenación.*

El modelo general de ordenación se concreta a través de las siguientes determinaciones:

1. La clasificación del suelo, conforme a lo establecido en el Capítulo I del Título I de la Ley, que comprende: (N)

a) La delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
b) La delimitación de los suelos adscritos a las distintas categorías del suelo rústico.
c) La normativa urbanística general de cada una de las categorías de suelo rústico, que deberá incluir la regulación de los usos prohibidos y el régimen de protección y preservación derivado de la ordenación territorial y de la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

2. El esquema de los elementos estructurantes que comprende: (N)

a) Los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios.

b) Las redes generales de infraestructuras y servicios técnicos, formadas por sus elementos principales, tanto lineales (conducciones, galerías, líneas, etc., en superficie, aéreas o enterradas) como puntuales (estaciones, depósitos, centrales, o instalaciones similares).

Se identificarán los elementos estructurantes existentes y los nuevos elementos necesarios para resolver los déficits así como para satisfacer las nuevas demandas derivadas de la propuesta de ordenación, incluidas, en su caso, las que se generen por los nuevos crecimientos contemplados tanto por las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico y urbano definidas en el Título II de la Ley, como por las actuaciones en suelo rústico definidas en el Capítulo III del Título I de la misma. Igualmente se identificarán los sistemas generales establecidos en la planificación sectorial.

3. El establecimiento de las zonas de suelo rústico, que podrán comprender suelos rústicos de distintas categorías, con la identificación de sus características, potencialidades y deficiencias, definiendo para cada una de ellas: (N)

a) Las directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias, conforme al Capítulo III del Título I.

b) Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, que en cualquier caso deberán respetar como mínimo las determinaciones previstas en el artículo 24.

4. La identificación y delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado, que en cualquier caso deberán respetar los criterios establecidos en los artículos 36 a 42 incluidos los que, en su caso, hayan podido delimitarse a través de un Plan Especial, de conformidad con los artículos 23.1 y 70.3.i) de la Ley. (N)

5. La identificación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y, en su caso, de sus entornos. (N)

Conforme a lo establecido en el artículo 8.a) de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía se considera que los bienes y espacios que deben contar con una singular protección son los inscritos individualmente como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

Artículo 76. *La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación.*

La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo se concreta, como mínimo, a través de las siguientes determinaciones:

1. Las estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente:

a) Directrices para las zonas de suelo urbano, a delimitar por los Planes de Ordenación Urbana y el Plan Básico de Ordenación Municipal. En general, constituirán zonas de suelo urbano independientes, pudiendo dividirse a su vez cada una en varias zonas de suelo urbano:

1.º Cada uno de los núcleos de población del término municipal.

2.º Los conjuntos históricos declarados BIC conforme a la legislación en materia de patrimonio histórico.

3.º Cada uno de los núcleos rurales tradicionales clasificados como suelo urbano por los instrumentos de ordenación urbanística general conforme al artículo 13.2 de la Ley.

b) Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano.

c) Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto «isla de calor urbano», mejorar los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético.

d) Directrices y recomendaciones para establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos.

2. Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en los artículos 79 a 83 y su coherencia con la ciudad existente:

a) Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones, estableciéndose las bases que garanticen una adecuada inserción del ámbito en la estructura urbanística general.
b) Justificación de su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos basados en previsiones del ritmo de la evolución de las condiciones sociodemográficas y socioeconómicas de su ámbito de influencia, y de la imposibilidad de atender estas necesidades en el suelo urbano disponible. Las previsiones se basarán en datos objetivos y empíricamente comprobables.

3. Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano y suelo rústico, que establecerán criterios de integración en la estructura urbanística general, alternativas de localización y condiciones de funcionalidad y conexión con los sistemas existentes.
4. Directrices para la planificación en materia de vivienda protegida, de conformidad con el artículo 61 de la Ley:

a) Determinaciones generales para su localización de acuerdo con el principio de cohesión social.
b) Determinaciones para la reserva de vivienda protegida en actuaciones de transformación urbanística.
c) Determinaciones para la minoración o exención de vivienda protegida en ciertas actuaciones y previsión de compensación en otras.

5. Directrices para la planificación en materia de movilidad sostenible:

a) Estrategias generales: movilidad exterior, entre núcleos e interior.
b) Estrategias particulares: tráfico motorizado, transporte público, peatonal y otros.

6. Directrices para la equidistribución de cargas y beneficios en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo rústico, al objeto de garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes de los propietarios del suelo.

Artículo 77. *Determinaciones que complementan el modelo general de ordenación.*

Forman parte también de la ordenación urbanística general las siguientes determinaciones que complementan a la definición del modelo general de ordenación, conforme a lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Ley:

1. La normativa urbanística de las distintas categorías y zonas de suelo rústico, regulándose: (N)

a) Las condiciones de implantación de los usos.
b) La compatibilidad de las actuaciones ordinarias y extraordinarias con el régimen correspondiente a la categoría de suelo.
c) Los parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.

2. La normativa urbanística de los ámbitos de hábitat rural diseminado, que en cualquier caso deberán respetar los criterios establecidos en los artículos 36 a 42. Estas determinaciones también podrán establecerse a través de un Plan Especial, de conformidad con el artículo 70.3.i) de la Ley.
Comprenderá:

a) Los criterios para su mantenimiento, regeneración y, en su caso, desarrollo.
b) La regulación de los usos, requisitos para la implantación de nuevas edificaciones y, en su caso, las actuaciones incompatibles. (N).

3. Las condiciones tipológicas y estéticas para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en las distintas categorías y zonas de suelo rústico y en los ámbitos del hábitat rural diseminado.

4. La identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico, mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares y el análisis de su compatibilidad con el modelo de ordenación adoptado. (N)

b) Las directrices de actuación sobre las agrupaciones de edificaciones irregulares en función de su compatibilidad con el modelo.

5. Las directrices para la ejecución y, en su caso, programación de los nuevos elementos estructurantes.

La ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en suelo urbano se establecerá a través del Plan de Ordenación Urbana, del Plan Básico de Ordenación Municipal o de un Plan Especial, cuando no se incluyan en actuaciones de transformación urbanística. La ordenación detallada de los sistemas generales que se ubiquen en suelo rústico no incluidos en actuaciones de nueva urbanización y que requieran desarrollo urbanístico se realizará a través de un Plan Especial, en los términos del artículo 70.3.b) de la Ley.

6. La identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección, distinta de la recogida en el artículo 75.5, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende: (N)

a) La delimitación de los bienes y, en su caso, la de sus entornos.

b) Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.

7. En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.

8. De conformidad con el artículo 63.2 b) de la Ley, las propuestas de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico que el instrumento de ordenación urbanística general contenga por estimar convenientes o necesarias para su desarrollo a corto plazo, a las que les será de aplicación el artículo 31 de la Ley.

Su contenido se adecuará a lo regulado en el artículo 44 y a las mismas les será de aplicación lo establecido en los artículos 50 y 51, debiendo remitir su ordenación urbanística detallada a la redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

Sección 3.ª La ordenación urbanística detallada

Artículo 78. *La ordenación urbanística detallada.*

1. La ordenación urbanística detallada tiene como objeto la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones.

2. La ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes determinaciones:

a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:

1.º La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. (N)

En el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables:

– Sistema local de espacios libres y zonas verdes.
– Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.
– Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2.

En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante.

2.º Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de:

i) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

Presentar tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana.

Contener usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentran.

Presentar una carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos adecuados para la población asentada en la zona o urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma de la urbanización.

ii) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales, analizando la potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los Planes.

b) El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma. (N)

c) La definición completa de la malla urbana, que comprende: (N)

1.º El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

2.º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando las parcelas donde se implantarán.

3.º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.

4.º La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado.

5.º La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.

d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

Esta ordenación se podrá complementar con una Ordenanza Municipal de Urbanización o remitirse a las vigentes.

Tales preceptos deberán ser compatibles con la reglamentación técnica y la planificación sectorial y, en la medida de lo posible, con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras.

e) La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende: (N)

1.º La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos.
2.º Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.

f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios. (N)
g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: (N)

1.º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.
2.º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

h) La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos. (N)
i) En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción. (N)
j) Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo establecido en las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, y de las actuaciones urbanísticas. A tales efectos se definirá:

1.º El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación, conforme a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada y en la propuesta de delimitación aprobada. (N)
2.º La delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación del sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática, pudiendo incluir la previsión de constitución de entidad de urbanización. (N)
3.º La programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

Sección 4.ª Criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística

Artículo 79. *Criterios generales para la ordenación urbanística.*

1. Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección. La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.
2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:

a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.
b) Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, en el marco de lo establecido en el artículo 31 de la Ley, su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano.

c) Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 43, 44 y 50, las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad.

d) En la ordenación propuesta se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.

e) Se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.

3. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:

a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:

a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.

b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.

Artículo 80. *Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:

a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado,

generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

b) De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.

c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).

d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:

a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.

b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.

c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.

d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

Artículo 81. *Criterios de ordenación de las dotaciones.*

De conformidad con el artículo 61 de la Ley los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, atenderán a las siguientes directrices en la implantación de dotaciones:

a) Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.

b) Para favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos se podrán calificar de espacios libres las zonas inundables de menor riesgo, permitiendo la implantación en ellas de aquellas dotaciones compatibles con la legislación en materia de aguas, siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación.

c) Para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas. Para ello se fomentará:

1.º El diseño de sistemas intermodales de transportes urbanos como el método más efectivo para garantizar la conectividad entre diferentes áreas de la ciudad.

2.º El establecimiento de una red eficiente de transporte compartido para los desplazamientos dentro de la ciudad, priorizando el uso del transporte colectivo y la planificación de líneas eficientes, que garanticen el acceso a los principales núcleos residenciales, de empleo y de ocio, y equipamientos comunitarios.

3.º La creación de una red ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.

4.º El acondicionamiento y mejora de una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos de la ciudad y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local.

5.º La creación de bolsas de aparcamiento disuasorio en conexión con otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), especialmente fuera de ámbitos de interés paisajístico o histórico.

6.º El desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos y de combustibles de bajo impacto ambiental, tanto en los sistemas de transporte público urbano como en los desplazamientos privados, así como la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.

d) Para favorecer la ciudad de proximidad se deberán incluir los equipamientos comunitarios definidos en el Anexo de definiciones o completar los existentes en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población. Para ello se procurará:

1.º Una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad.

2.º El uso inteligente y polivalente de los equipamientos, adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infrautilización de estos.

3.º El uso compartido de equipamientos entre distintas zonas de la ciudad y entre municipios cercanos que, por sus características espaciales y funcionales, así lo permitan.

4.º La construcción en estos suelos de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, conforme a lo establecido en el artículo 61.2.f) de la Ley.

En ningún caso, dicha posibilidad eximirá del cumplimiento de las reservas previstas en el artículo 83 ni justificará la garantía de las exenciones a tal obligación que en el mismo se contienen.

e) Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.

f) Se tendrán en cuenta las singularidades y necesidades concretas en el caso de suelos rústicos y urbanos donde radiquen infraestructuras críticas o complejos industriales, conforme a lo establecido en la legislación estatal en materia de Seguridad Pública.

Artículo 82. *Reservas y estándares dotacionales.*

1. De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. En todo caso, a las dotaciones les será de aplicación su normativa sectorial específica.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida.

3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:

a) 5 m^2 por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.
b) 7 m^2 por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.
c) 10 m^2 por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes.

La superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes podrá reducirse justificadamente en un 50%, salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga otra regulación, en municipios de menos de 5.000 habitantes y en aquellos cuyo término municipal tenga suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial y/o preservado por la ordenación territorial o urbanística en un porcentaje superior al 75% de su superficie y disponga de características adecuadas para cumplir su función ambiental y de esparcimiento de la población.

4. En los ámbitos de suelo urbano no sometidos a actuaciones de transformación urbanística, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana deberán calificar las dotaciones destinadas a sistemas generales y locales, estableciendo determinaciones para complementarlas con aquellas nuevas que consideren racionalmente necesarias para cada zona de suelo urbano.

5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

6. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes

Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:

a) Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos:

1.º En actuaciones de uso global residencial, al menos:

i) 12,5 m^2 de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 100 viviendas por hectárea.

ii) 14 m^2 de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 70 viviendas por hectárea y menor de 100 viviendas por hectárea, iii) 16 m^2 de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 40 viviendas por hectárea y menor de 70 viviendas por hectárea.

iv) 18 m^2 de suelo por habitante, si la densidad es inferior 40 viviendas por hectárea.

2.º En actuaciones de uso global distinto al residencial se deberá destinar como mínimo el catorce por ciento de la superficie del ámbito.

En todos los casos, la reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 m^2 por habitante y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m^2 por habitante, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos.

b) Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m^2 de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público. Este porcentaje podrá disminuirse justificadamente por los instrumentos de ordenación urbanística cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar.

c) La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m^2 edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales. En el caso de uso productivo el arbolado se situará preferentemente, formando pantallas acústicas y visuales con respecto a las vías de comunicación y áreas colindantes de usos diferentes, en las áreas de aparcamiento o en los itinerarios peatonales.

7. Con carácter general, en las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes deberán tener una superficie mínima de 1.000 m^2, debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 30 metros de diámetro.

Las anteriores condiciones dimensionales podrán ser minoradas justificadamente en la proporción que estrictamente resulten necesarias, cuando como consecuencia de sus condiciones orográficas, grado de consolidación por edificaciones preexistentes o circunstancias análogas no sea posible cumplirlas. Asimismo, podrán tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

a) En el caso de que se localicen parcelas contiguas destinadas a sistemas generales o locales de espacios libres y zonas verdes, las condiciones dimensionales mínimas de 1.000 m^2 de superficie y 30 metros de diámetro establecidas con carácter general para las mismas podrán ser justificadas considerando la unión de dichas parcelas.

b) En ámbitos menores de 10.000 m^2, la dimensión mínima será la resultante de la aplicación del estándar correspondiente. En estos casos, el diámetro mínimo de 30 metros establecido podrá reducirse de forma justificada en la proporción que estrictamente resulte necesaria.

En cualquier caso, la superficie mínima de los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes no podrán tener una superficie inferior a 250 m^2, debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 12 metros de diámetro.

8. De conformidad con el artículo 61.4 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística, para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas. Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística. Esta superficie se podrá modular en los siguientes casos:

a) Se podrá reducir gradualmente, hasta un estándar del cinco por ciento de la superficie de la actuación la superficie destinada a zonas verdes, cuando el espacio verde urbano sea superior al veinticinco por ciento de la superficie del ámbito, así como en los núcleos de población integrados en espacios naturales protegidos o con terrenos forestales que cumplan con las condiciones ambientales exigidas en la Ley y el Reglamento.

b) Se podrá aumentar, hasta un estándar del quince por ciento de la superficie de la actuación la superficie destinada a zonas verdes, cuando la superficie de espacio verde urbano no alcance dicho porcentaje del ámbito.

Artículo 83. *Reserva de vivienda protegida.*

1. Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

2. El Plan General de Ordenación Municipal y el Plan Básico de Ordenación Municipal podrán prever en su ámbito de ordenación una redistribución de dichos porcentajes entre las actuaciones de transformación urbanística, siempre que se garantice la reserva completa en el municipio y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Asimismo, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán determinar justificadamente una reserva inferior o la exención de la misma para determinados municipios, siempre que se garantice la reserva completa en su ámbito de ordenación y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

3. Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no

se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.

Sección 5.ª Instrumentos de ordenación urbanística y complementarios

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 84. *Instrumentos de ordenación urbanística y complementarios.*

La ordenación urbanística se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos de ordenación urbanística general:

a) El Plan General de Ordenación Municipal.
b) El Plan de Ordenación Intermunicipal.
c) El Plan Básico de Ordenación Municipal.

2. Instrumentos de ordenación urbanística detallada:

a) Los Planes de Ordenación Urbana.
b) Los Planes Parciales de Ordenación.
c) Los Planes de Reforma Interior.
d) Los Estudios de Ordenación.
e) Los Planes Especiales.

3. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística:

a) Los Estudios de Detalle.
b) Los Catálogos.
c) Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.
d) Las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística.

Artículo 85. *Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística.*

1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1.º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación, para lo que se acompañará de los estudios complementarios que resulten necesarios.

2.º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

La memoria de participación, conforme a la naturaleza y alcance del instrumento, contendrá lo siguiente:

a) Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.
b) Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.
c) Resultado de los procesos participativos.
d) Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.

3.º Memoria de ordenación, que incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado, así como, en caso de que resulte necesaria, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

Se justificará, además, la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley, los criterios de ordenación del artículo 76 a 80, así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4.º Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. Incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística, así como las relativas a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del instrumento de ordenación. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley.

c) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos de la ordenación urbanística, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido, y debidamente georreferenciada. Deberá contemplar los siguientes apartados:

1.º Cartografía de Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de los distintos aspectos de la Memoria de información y de diagnóstico, incluyendo los mapas de riesgos y el análisis del estado de transformación urbanística de los suelos.

2.º Cartografía de Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística necesarias para la definición completa del modelo de ordenación adoptado, así como, en su caso, la que resulte necesaria, para completar sus determinaciones y para la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:

1.º Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

2.º En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

2. En caso de que el instrumento de ordenación urbanística general incluyera propuestas concretas de actuaciones urbanísticas o actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano o rústico, deberán desarrollarse en documentos independientes que incluyan la documentación necesaria en función del tipo de actuación para definir las propuestas de delimitación de la actuación y sus bases de desarrollo y ejecución o, en su caso, la ordenación urbanística detallada, conforme a lo establecido en el artículo 44 y siguientes.

3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1.º El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2.º La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:

1.º Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2.º Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3.º El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

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

4.º El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5.º La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Subsección 2.ª Instrumentos de ordenación urbanística general

Artículo 86. *El Plan General de Ordenación Municipal.*

1. El Plan General de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, conforme a lo establecido en el artículo 63.1 de la Ley.

Para ello deberá establecer la ordenación urbanística general de todo el territorio del término municipal, a través de la definición del modelo general de ordenación, la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo y las determinaciones complementarias conforme a lo establecido en los artículos 75, 76 y 77.

2. El Plan General de Ordenación Municipal, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, podrá establecer justificadamente la propuesta de delimitación y las bases de desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico cuyo desarrollo se estime conveniente y necesario a corto plazo, remitiendo su ordenación urbanística detallada a los correspondientes Planes Parciales de Ordenación. Estas propuestas deberán estar debidamente motivadas y

justificadas conforme a lo establecido en el artículo 31 de la Ley y los artículos 50 y 90 de este Reglamento.

El Plan Parcial de Ordenación que delimite y ordene el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo que motivadamente establezca el Plan General de Ordenación Municipal. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

3. El Plan General de Ordenación Municipal, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley deberá incorporar los documentos y el contenido especificado en el artículo 85 de este Reglamento, con las siguientes particularidades:

a) La Memoria de ordenación incluirá la definición del modelo general de ordenación adoptado y la planificación estratégica de su evolución.

b) La Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística general establecida en los artículos 75, 76 y 77.

c) En caso de que se incluyeran propuestas de nuevos elementos estructurantes, calificando los suelos concretos en que se van a implantar, el Plan General de Ordenación Municipal deberá incluir su delimitación y las bases para su ejecución, pudiendo establecer directamente su ordenación detallada o, en su caso, remitirla a un Plan Especial, incluyendo las determinaciones sobre programación y ejecución de estos.

Artículo 87. *El Plan de Ordenación Intermunicipal.*

1. El Plan de Ordenación Intermunicipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, la ordenación urbanística de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística conjunta. En todo caso, se limitará a lo estrictamente indispensable para este fin, procurando la mínima incidencia sobre la ordenación establecida en los municipios correspondientes.

2. El Plan de Ordenación Intermunicipal contendrá aquellas determinaciones de la ordenación urbanística general recogidas en los artículos 75, 76 y 77 que sean necesarias para la consecución de sus fines. De igual modo, establecerá con carácter preceptivo la delimitación y la ordenación urbanística detallada completa de las actuaciones de transformación urbanística previstas, para permitir su ejecución sin necesidad de tramitar un instrumento de ordenación detallada posteriormente. En este sentido, habrá de incorporar las determinaciones de ordenación detallada definidas en las letras b), c), d), f), g), h) y j) del artículo 78.2.

3. Contendrá aquellos documentos descritos en el artículo 85, con las especificaciones del artículo 86.3 imprescindibles para la justificación y descripción tanto de la ordenación urbanística general propuesta como, en su caso, de la propuesta o propuestas de delimitación y las bases para el desarrollo y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística que contenga, así como los recogidos en el artículo 90.3 para el desarrollo de la ordenación detallada.

Artículo 88. *El Plan Básico de Ordenación Municipal.*

1. El Plan Básico de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial y salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga lo contrario, la ordenación urbanística en municipios con población inferior a 10.000 habitantes, siempre que no sean litorales o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, sustituyendo al Plan General de Ordenación Municipal y al Plan de Ordenación Urbana.

2. Se establecerá la ordenación urbanística del término municipal, adaptada a las características propias del municipio y con el objetivo de la máxima sencillez y simplificación de sus determinaciones en función de la dinámica urbanística del municipio.

3. El Plan Básico de Ordenación Municipal justificará y contendrá aquellas determinaciones tanto de la ordenación urbanística general como de la ordenación detallada que, conforme al artículo 65 de la Ley, resulten necesarias en base a las características y a la dinámica urbanística del municipio, de las que se recogen en los artículos 75, 76 y 77 para

la regulación de la ordenación general, así como del artículo 78 para la regulación de la ordenación detallada. Dichas determinaciones, como mínimo, serán las siguientes:

a) De la ordenación urbanística general:

1.º La concreción del modelo general de ordenación, a través del establecimiento de las determinaciones recogidas en el artículo 75.1, 3 y 5, además de la delimitación de los elementos estructurantes.

2.º La planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo, con el establecimiento, al menos, de las determinaciones previstas en el artículo 76.1.

3.º Las determinaciones que complementan a la definición del modelo de ordenación en el suelo rústico, con el establecimiento al menos de las determinaciones recogidas en el artículo 77.1, 7 y 8.

b) La ordenación urbanística detallada del suelo urbano, debiendo recoger al menos las determinaciones previstas en el artículo 78.2.a), c), f), g), h) e i).

4. Al objeto de completar la ordenación urbanística detallada de todo el suelo urbano, el Plan Básico de Ordenación Municipal, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, podrá establecer la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano que se consideren convenientes o necesarias incluyendo sus bases de desarrollo debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en los artículos 27 y 29 de la Ley.

La ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano cuya delimitación proponga el Plan Básico de Ordenación Municipal podrá establecerse directamente por dicho instrumento o remitirse a los correspondientes Estudios de Ordenación o Planes de Reforma Interior. En el primer supuesto, el Plan Básico de Ordenación Municipal deberá incorporar, al menos, las determinaciones recogidas en las letras b), c), d) y j) del artículo 78.2. En el segundo supuesto, el Plan Básico de Ordenación Municipal establecerá el plazo para la aprobación del instrumento de ordenación urbanística detallada, transcurrido el cual determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

5. Así mismo, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, el Plan Básico de Ordenación Municipal podrá establecer justificadamente la propuesta de delimitación y las bases de desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico cuyo desarrollo se estime conveniente y necesario a corto plazo, remitiendo su ordenación urbanística detallada a los correspondientes Planes Parciales de Ordenación. Estas propuestas deberán estar debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en el artículo 31 de la Ley y el artículo 50 de este Reglamento.

El Plan Parcial de Ordenación que delimite y ordene el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo que motivadamente establezca el Plan Básico de Ordenación Municipal. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

6. El Plan Básico de Ordenación Municipal deberá elaborarse bajo los criterios de máxima simplificación y proporcionalidad en su documentación, en función de las características del municipio. Contendrá aquellos documentos descritos en el artículo 85 imprescindibles para la justificación y descripción de la ordenación urbanística propuesta, con las especificaciones del artículo 86.3 imprescindibles para la regulación de la ordenación general, así como del artículo 89.4 para la regulación de la ordenación detallada.

Subsección 3.ª Los instrumentos de ordenación urbanística detallada

Artículo 89. *Los Planes de Ordenación Urbana.*

1. Los Planes de Ordenación Urbana tienen por objeto establecer la ordenación urbanística detallada de todo o parte del suelo urbano, conforme a lo establecido en el artículo 78.

Para ello deberán contener las determinaciones definidas en el artículo 78.2.a), c), d), e), f), g), h) e i), en el marco de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal para la planificación estratégica de la evolución del modelo de

ordenación a medio y largo plazo en el suelo urbano. Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley, deberán distinguirse los terrenos que deban destinarse a sistemas generales y locales, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 76.

Cuando se redacten en ausencia de Plan General de Ordenación Municipal, deberán incorporar asimismo los criterios para el mantenimiento, la mejora y la regeneración de la ciudad existente, con el establecimiento de las determinaciones del artículo 76 sobre la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación con relación al suelo urbano.

En estos supuestos, el Plan de Ordenación Urbana deberá justificar expresamente que los suelos que propone ordenar cumplen las condiciones establecidas en el artículo 13 de la Ley y el 19 del Reglamento.

2. En cada municipio se podrá definir un Plan de Ordenación Urbana para todo el suelo urbano o varios Planes de Ordenación Urbana, cada uno de los cuales deberá comprender una o varias de las zonas de suelo urbano completas en que se divida el suelo urbano.

3. Al objeto de completar la ordenación urbanística detallada de todo el suelo urbano, el Plan de Ordenación Urbana, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, incorporará las propuestas de delimitación y bases de desarrollo de actuaciones de reforma interior sobre aquellos ámbitos que constituyan vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada, y podrá establecer la propuesta de delimitación y bases de desarrollo de otras actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en los artículos 27 y 29 de la Ley.

La ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano cuya delimitación proponga el Plan de Ordenación Urbana podrá establecerse directamente por dicho instrumento o remitirse a los correspondientes Estudios de Ordenación o Planes de Reforma Interior. En el primer supuesto, el Plan de Ordenación Urbana deberá incorporar, al menos, las determinaciones recogidas en el artículo 78.2.b), d) y j). En el segundo supuesto, el Plan de Ordenación Urbana establecerá el plazo para la aprobación del instrumento de ordenación urbanística detallada, transcurrido el cual determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

4. El Plan de Ordenación Urbana, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley deberá incorporar los documentos y el contenido especificados en el artículo 85 de este Reglamento, atendiendo a las siguientes particularidades:

a) La Memoria de información y de diagnóstico considerará todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo urbano.

b) La Memoria de ordenación incluirá la justificación de su adecuación al instrumento de ordenación urbanística general, la definición de las zonas de suelo urbano, así como los criterios para la mejora, mantenimiento y regeneración de la ciudad existente.

c) La Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada establecida en el artículo 78.

Artículo 90. *Los Planes Parciales de Ordenación.*

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones del artículo 78.2.b), c),d), f), g), h) y j), que no podrán contradecir las establecidas, en su caso, por los Planes de Generales de Ordenación Municipal o los Planes Básicos de Ordenación Municipal.

Se deberá justificar si la actuación, una vez ejecutada completamente, constituirá por sí misma una zona de suelo urbano o se integrará en alguna de las existentes, en función de sus características y superficie, conforme a lo establecido en el artículo 78.2.a).

3. El Plan Parcial de Ordenación, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley, deberá incorporar los documentos y el contenido especificado en el artículo 85 de este Reglamento, atendiendo a las siguientes particularidades:

a) La Memoria de información y de diagnóstico deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar la ordenación detallada en el ámbito de la actuación de transformación para lo cual se desarrollarán con un nivel de concreción y detalle adecuado a la escala de la actuación en cuanto al análisis de la situación actual del ámbito, la ordenación urbanística y las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial y territorial.

Además, el Plan Parcial de Ordenación contendrá la relación de propietarios afectados, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos, conforme a lo establecido en el artículo 147, detallando las parcelas y edificaciones de cada uno.

b) La Memoria de gestión y ejecución desarrollará los aspectos económicos de la propuesta, incluyendo un estudio económico financiero y el informe de sostenibilidad económica de la actuación, en el que se justificará su viabilidad económica y financiera, y la programación de las actuaciones, incluyendo el plan de etapas para la realización de las obras de urbanización.

c) La Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada establecida en el artículo 78 sobre el ámbito de la actuación de transformación urbanística, en el marco de la normativa del Plan General de Ordenación Municipal y del Plan de Ordenación Urbana o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal, debiendo remitirse a la misma en los aspectos ya regulados por dichos instrumentos de ordenación urbanística, incluyendo los relativos a los criterios de interpretación, evaluación y seguimiento.

d) La cartografía de información incluirá la del Plan General de Ordenación Municipal o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal, que afecte al ámbito de la actuación y su entorno, a una escala de detalle. Las alternativas de ordenación propuestas se definirán con suficiente grado de detalle para fundamentar la justificación de la elección adoptada.

e) La Cartografía de Ordenación contendrá las determinaciones gráficas necesarias para establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito de la actuación, conforme al artículo 78, definiendo completamente la malla urbana y el trazado y las características de redes de infraestructuras y servicios técnicos, así como las determinaciones gráficas relativas a la programación de la actuación.

Artículo 91. *Los Planes de Reforma Interior.*

1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

2. Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana.

3. El Plan de Reforma Interior incluirá la documentación establecida en el artículo 90.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación y motivación de los fines que persigue la actuación, su necesidad y conveniencia, con especial motivación en las actuaciones de regeneración de la ciudad existente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:

1.º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

2.º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 30 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Artículo 92. *Los Estudios de Ordenación.*

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.

3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:

1.º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

2.º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Artículo 93. *Los Planes Especiales.*

1. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, no pudiendo sustituir a los restantes instrumentos de ordenación en sus funciones propias, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer. Podrán formularse en ausencia de dichos instrumentos o de previsión expresa en los mismos, no pudiendo contradecir sus determinaciones.

Los Planes Especiales de Iniciativa Autonómica se regularán por lo establecido en el artículo 66.

2. Su ámbito o incidencia podrá ser municipal o supramunicipal, de acuerdo con su objeto y finalidad.

3. Los Planes Especiales podrán tener alguno o algunos de los siguientes objetos:

a) Establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.

b) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, en su caso, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

c) Definir y, en su caso, ejecutar actuaciones territoriales y urbanísticas cuya finalidad sea procurar la accesibilidad universal a conjuntos históricos, así como a otras áreas urbanas o rurales de difícil acceso por sus características naturales o las de su malla urbana, al objeto de mejorar las condiciones de vida de sus habitantes o mejorar su acceso para facilitar su uso público por su interés histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, ambiental o paisajístico.

d) Prever, desarrollar y, en su caso, ejecutar redes de infraestructuras territoriales y urbanas de servicios de telecomunicaciones, de recarga de vehículos eléctricos, de mejora de la eficiencia y seguridad de las redes de drenaje urbanas de aguas pluviales para la adaptación al cambio climático y otras finalidades similares.

e) Delimitar y establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de puertos, aeropuertos o de cualquier otro sistema general.

f) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo.

g) Delimitar áreas del ejercicio del derecho de tanteo y retracto conforme a lo establecido en el artículo 132 de la Ley.

h) Regenerar ámbitos urbanos consolidados degradados en su situación física, social y ambiental.

i) Delimitar y establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares.

j) Delimitar, en su caso, y establecer las medidas de preservación y protección en los ámbitos tradicionales de cuevas cuando requieran ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el Título IX.

k) Delimitar y ordenar los ámbitos de hábitat rural diseminado, ajustando, en su caso, la delimitación recogida en el instrumento de ordenación urbanística general y estableciendo su ordenación detallada.

Podrán igualmente identificar y delimitar estos ámbitos en las circunstancias descritas en el artículo 38.1.

l) Desarrollar las actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación territorial.

m) Ordenar las actuaciones vinculadas a la generación de energía mediante fuentes renovables y establecer zonas para su localización.

n) Cualquier otro que se establezca por los instrumentos de ordenación urbanística.

4. Las determinaciones, contenido y documentación de los Planes Especiales serán las necesarias en cada caso para cumplir su finalidad, no pudiendo adoptar en ningún caso determinaciones que se extralimiten de la finalidad pretendida.

Subsección 4.ª Los instrumentos complementarios

Artículo 94. *Los Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Artículo 95. *Los Catálogos.*

1. Los Catálogos son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística que tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico.

2. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada, identificación, localización y descripción de los bienes o espacios que, justificadamente y de manera individual, hayan de ser objeto de protección, en cualquier clase de suelo.

3. Los Catálogos podrán formar parte de los instrumentos de ordenación urbanística general, de los Planes de Ordenación Urbana y de los Planes Especiales o tramitarse de manera independiente.

4. Los Catálogos tendrán, al menos, el siguiente contenido:

a) Memoria general justificativa.

b) Memoria descriptiva de los niveles de protección y su relación con la normativa de protección del instrumento de ordenación urbanística al que complementa.

c) Fichas de los elementos protegidos con justificación individualizada de su protección, localización, plano, fotografía y referencia catastral.

5. Los Catálogos del Paisaje previstos en el artículo 61 habrán de tenerse en cuenta como base para la redacción de los Catálogos de los instrumentos de ordenación urbanística en materia de paisaje.

6. En ningún caso los Catálogos podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 96. *Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.*

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto establecer las condiciones de edificación exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles, no pudiendo alterar directamente el aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística, ni contradecir las determinaciones establecidas en los mismos.

Podrán contener, entre otras, aquellas condiciones definidas en el artículo 78.2.g) que cumplan lo establecido en el párrafo anterior.

2. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de urbanización definidas en el artículo 78.2.h) y otras condiciones para regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios básicos.

3. Las ordenanzas atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y eficiencia energética y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal.

Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, instalaciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Se procurará, en la medida de lo posible, su armonización con las normas técnicas particulares y recomendaciones de las empresas suministradoras, al objeto de una mayor agilidad en la tramitación y ejecución de los proyectos de urbanización.

4. Su aprobación corresponderá a los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

Artículo 97. *Las Normas Directoras.*

1. Las Normas Directoras tienen por objeto contribuir a la correcta integración de la actividad urbanística a la Ley, a su Reglamento y a las demás normas que la desarrollen, a fin de fomentar la homologación y facilitar la interpretación y aplicación de las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Podrán contener recomendaciones de carácter indicativo y orientativo, así como directrices para la acción municipal en materia de urbanismo.

2. Las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística podrán tener, entre otras, cualesquiera de las siguientes finalidades:

a) Regular contenidos propios de los instrumentos de ordenación urbanística, con carácter de recomendaciones, mediante:

1.º Soluciones-tipo para las cuestiones que más frecuentemente se plantean en la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a la experiencia práctica.

2.º Modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación o de los aprovechamientos más usuales en la práctica urbanística, en cualquier clase de suelo, con determinación para cada caso de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos, con carácter general o estar referidos a ámbitos territoriales determinados, pudiendo remitirse a los mismos los instrumentos de ordenación urbanística.

3.º Requisitos de calidad urbanística de la ordenación.

4.º Criterios de sostenibilidad, de eficiencia energética y de aprovechamiento eficiente de las infraestructuras a contemplar por el planeamiento.

5.º Criterios para la implantación de ciertos usos ordinarios y extraordinarios en suelo rústico, así como las condiciones para las actuaciones correspondientes.

b) Modular, con carácter de recomendación, las determinaciones que hayan de contener los Planes Generales de Ordenación Municipal, en desarrollo de la regulación legal y reglamentaria, en atención a la caracterización de los municipios en el sistema de ciudades de Andalucía.

c) Establecer directrices o recomendaciones para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de ordenación urbanística, de modo que se permita, entre otras cuestiones:

1.º Facilitar la comprensión unívoca de la terminología territorial y urbanística, a través de la aprobación de un glosario de términos técnicos de uso en los instrumentos de ordenación.

2.º La normalización de la documentación electrónica de los documentos, con objeto de unificar la estructura, codificación, nomenclatura y leyendas a utilizar en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO II

Procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y de los instrumentos complementarios

Sección 1.ª Iniciativa

Artículo 98. *Iniciativa para la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. La tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la Ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento.

2. La iniciación del procedimiento corresponde a la Administración urbanística, a iniciativa propia o, conforme a lo previsto en el apartado siguiente, a solicitud de los interesados acompañada de un borrador del instrumento de ordenación urbanística, completo en su contenido sustantivo y documental, y del resto de documentos que resulten preceptivos.

3. Podrán solicitar el inicio del procedimiento:

a) En los Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes Especiales de interés supralocal, los municipios afectados o cualquier otra Administración Pública en ejercicio de sus competencias.

b) En los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa privada, los particulares que asuman su promoción conforme a la propuesta de delimitación aprobada.

c) En los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares, los particulares, conforme al artículo 411.

Sección 2.ª Actos preparatorios

Artículo 99. *Colaboración administrativa.*

1. Las Administraciones Públicas y los particulares prestarán su colaboración en la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística, facilitando a la Administración urbanística o a los particulares autorizados por ésta, la información que les sea requerida y, en su caso, el acceso a las fincas.

2. A estos efectos, la Administración urbanística, podrá solicitar al resto de Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes, riesgos y demás circunstancias que deban ser tenidas en cuenta en la elaboración del instrumento. Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria, acompañada de la documentación técnica y jurídica que se estime necesaria, en el plazo máximo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional a la vista de la complejidad de la información solicitada. La falta de respuesta a tal solicitud facultará a la Administración peticionaria para continuar con la elaboración del instrumento de ordenación urbanística de acuerdo con la información de que disponga.

Artículo 100. *Consultas públicas.*

1. La Administración urbanística promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

2. Conforme al artículo 77 de la Ley, la consulta pública será preceptiva para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.

3. Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración conforme al artículo 101.

Artículo 101. *Avance.*

1. La Administración urbanística elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

2. El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

3. El Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, y se publicará en el portal web de la Administración cuando sea preceptivo el trámite de consulta pública previsto en el artículo 100.

Sección 3.ª Procedimiento de aprobación

Artículo 102. *Aprobación inicial.*

1. El inicio del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística tendrá lugar mediante acuerdo de la Administración urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan.

2. Conforme a lo previsto en los artículos siguientes, el acuerdo de aprobación inicial dispondrá someter el instrumento de ordenación urbanística a información pública y, en su caso, audiencia, así como requerir los informes previstos legalmente como preceptivos. El acuerdo se publicará conforme a lo previsto en el artículo 8.

3. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y contendrá el estudio ambiental correspondiente.

Artículo 103. *Suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias.*

1. En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

2. Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

3. El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.

4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales satisfechos, a partir de la entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo que con anterioridad la persona solicitante desista de su solicitud, en cuyo caso sólo se devolverán los tributos satisfechos.

Artículo 104. *Información pública y audiencia.*

1. El instrumento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días o de cuarenta y cinco días cuando esté sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2. El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8.

3. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e).

4. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:

a) A los municipios colindantes en el procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación Municipal y del Plan Básico de Ordenación Municipal.

b) A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

Entre los citados órganos y entidades administrativas, se dará audiencia a las consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio de la Comunidad Autónoma.

c) A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada. Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios.

d) A los municipios afectados en el procedimiento de aprobación de los Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes Especiales de incidencia supralocal cuya tramitación y aprobación corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 105. *Informes sectoriales y consultas.*

1. Durante la información pública se solicitarán los siguientes informes:

a) Los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por el instrumento de ordenación urbanística.

b) El informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el artículo 107.

c) El informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales, cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística general y de instrumentos de ordenación detallada que se extiendan hasta la línea divisoria de los términos municipales.

2. Además de lo anterior, se formulará consulta a las compañías suministradoras, respecto alas infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística. El contenido del documento que las citadas compañías aporten en este trámite les vinculará en las futuras actuaciones contempladas en el instrumento objeto de la consulta, sin que con posterioridad puedan modificar o ampliar las previsiones y necesidades de infraestructuras y servicios técnicos indicados en aquel sin una justificación debidamente motivada, la cual deberá ser en todo caso validada o refrendada por la Administración urbanística.

3. Conforme al artículo 79.2 de la Ley, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento, por el tiempo que medie entre la solicitud de los informes preceptivos y la recepción de estos y, en su caso, por el tiempo que medie entre la solicitud de la declaración ambiental estratégica y su formulación.

Artículo 106. *Régimen de los informes sectoriales.*

1. Conforme al artículo 78 de la Ley y a la normativa específica, los informes se limitarán en su contenido a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales. La restante información que se incluya en los mismos deberá diferenciarse expresamente y podrá no ser tenida en cuenta por el órgano competente para la aprobación. Los informes sectoriales no podrán exigir la reproducción de la legislación en los documentos que forman parte de los instrumentos de ordenación.

2. Los informes tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre los aspectos de control y tutela sectorial referidos en el apartado 1, cuando así se establezca en su normativa específica.

3. A falta de solicitud del informe preceptivo, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística en aquellas determinaciones que afecten a las competencias del órgano administrativo cuyo informe preceptivo fue omitido o, siendo vinculante, lo haya sido en sentido desfavorable. Las determinaciones que no puedan aprobarse podrán suspenderse o denegarse conforme a lo previsto en el artículo 109.1.

4. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio público.

No obstante, si la Administración urbanística no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes, o bien porque, habiéndose recibido, éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano sectorial competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor en los casos en que el procedimiento se tramite a iniciativa privada y este último podrá también reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la ley 29/1988, de 13 de julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa

5. El régimen de los informes sectoriales que deban emitir los órganos de la Administración General del Estado en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística se regirá por lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas y, en lo que sea compatible con ésta, por lo dispuesto en los apartados anteriores.

Artículo 107. *Informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.*

1. Conforme al artículo 75.2.b de Ley, corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo emitir informe durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada cuya aprobación corresponde a los municipios.

2. El informe tiene carácter vinculante en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística general; de los planes parciales de ordenación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, cuyas propuestas de delimitación no estuvieran contenidas en el instrumento de ordenación urbanística general; y de los planes especiales de ordenación de ámbitos de hábitat rural diseminado, cuando su ámbito no estuviera delimitado en el instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste.

3. El informe será solicitado por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, adjuntando a la solicitud un ejemplar del instrumento de ordenación urbanística aprobado, completo y diligenciado. El informe será emitido en el plazo de tres meses, a contar desde el día siguiente a la presentación de la documentación anterior en el registro del órgano competente para su emisión.

4. En los supuestos en los que el informe tenga carácter vinculante deberá ser ratificado. A estos efectos, será remitido el documento que vaya a someterse a aprobación definitiva para que, a la vista de las modificaciones incorporadas en el mismo y del informe anterior, verifique o adapte su contenido en el plazo de un mes. Este plazo será de tres meses cuando el documento aprobado inicialmente se modifique sustancialmente conforme a los criterios establecidos en el artículo 108.

5. Transcurridos los plazos señalados en los apartados anteriores sin que el informe o su ratificación hubieran sido recibidos por el Ayuntamiento, podrá considerarse emitido en sentido favorable y continuar la tramitación del procedimiento.

6. El informe será emitido con respeto a la potestad municipal sobre la ordenación urbanística y se limitará al control de legalidad de la normativa territorial y urbanística y al cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación, así como a la valoración de la incidencia de la actuación sobre los intereses supralocales que pudieran verse afectados, conforme a lo previsto en el artículo 2 de la Ley.

Artículo 108. *Nuevos trámites de información pública y de solicitud de informes sectoriales.*

1. La Administración urbanística o los interesados que hubieran solicitado la tramitación del instrumento de ordenación, a la vista del resultado del trámite de información pública y audiencia y de los informes emitidos en el procedimiento, elaborarán una nueva versión del documento. Esta versión tendrá la consideración de propuesta final cuando el instrumento de ordenación urbanística esté sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2. Será preceptivo un nuevo trámite de información pública, conforme al artículo 78.6 de la Ley, cuando el documento aprobado inicialmente se modifique sustancialmente. A estos efectos, se consideran modificaciones sustanciales:

a) Las modificaciones que supongan una diferencia, de tal trascendencia y magnitud respecto al documento aprobado inicialmente, que deba entenderse como un nuevo documento y no solo diferente en aspectos puntuales o accesorios.

b) Las modificaciones que supongan una alteración global del instrumento de ordenación urbanística en sus aspectos esenciales, mediante la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación y calificación del suelo o respecto a los elementos que conforman los sistemas generales y locales y, como consecuencia de ello, pueda entenderse afectado el propio modelo de ordenación inicialmente elegido.

c) Las modificaciones que supongan un cambio del ámbito de ordenación inicialmente propuesto que afecten a más del veinte por ciento de su superficie.

3. Será necesario un nuevo trámite de solicitud de informes sectoriales cuando las modificaciones del documento afecten al contenido de un informe preceptivo ya emitido. El mero cumplimiento de las condiciones impuestas en un informe sectorial no determinará, por sí mismo, la necesidad de un nuevo informe.

Artículo 109. *Aprobación definitiva.*

1. Cuando no se aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, la Administración urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan, podrá adoptar motivadamente alguna de estas decisiones:

a) Aprobar definitivamente, de forma completa o parcial.

La aprobación definitiva parcial, suspendiendo o denegando una parte de sus determinaciones, podrá adoptarse si con ello no se desvirtúa el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística por afectar las deficiencias detectadas a concretas partes del instrumento de ordenación susceptibles de gestión y ejecución autónomas.

b) Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar.

c) Denegar la aprobación definitiva.

2. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres años a contar desde la fecha del acuerdo de aprobación inicial, transcurrido el mismo, sin que la Administración urbanística adopte la decisión que corresponda conforme a lo previsto en el apartado 1, se producirá la caducidad del procedimiento.

3. La subsanación de las deficiencias contenidas en los acuerdos que suspenden total o parcialmente el instrumento de ordenación urbanística deberá acordarse en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo correspondiente. Transcurrido este plazo, sin que se haya dictado un nuevo acuerdo por el que se aprueban definitivamente las determinaciones inicialmente suspendidas, éstas se entenderán denegadas. Será necesario un nuevo trámite de información pública y la solicitud de informes sectoriales antes de adoptar el citado acuerdo en los supuestos del artículo 108. Asimismo, se requerirá la ratificación del informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio cuando las determinaciones suspendidas afecten a su ámbito competencial.

Artículo 110. *Publicidad, publicación y entrada en vigor.*

1. El instrumento de ordenación urbanística aprobado definitivamente será depositado en los registros administrativos regulados en el artículo 5 para garantizar su publicidad.

A estos efectos, los Ayuntamientos solicitarán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el depósito del instrumento de ordenación urbanística en el registro autonómico, adjuntando a la solicitud una copia diligenciada del documento aprobado definitivamente y el certificado del acuerdo correspondiente.

2. Conforme al artículo 83 de la Ley, el acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, junto al articulado de las normas urbanísticas, será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística.

La publicación indicará que se ha procedido al depósito conforme al apartado 1, así como el portal en el que podrá consultarse el documento íntegro del instrumento de ordenación urbanística.

3. Al objeto de dar cumplimiento al artículo 14.3 de la Ley, los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan las categorías de suelo rústico especialmente protegido por la legislación sectorial o preservados de su transformación mediante la urbanización o que delimiten ámbitos de hábitat rural diseminado, serán remitidos al Registro de la Propiedad junto con la correspondiente delimitación georreferenciada de su ámbito espacial. Así mismo, serán remitidos al Catastro los Acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que conlleven una variación en los valores catastrales de los inmuebles incluidos en su ámbito.

4. La entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística y los efectos que la misma tiene conforme al artículo 84 de la Ley se producirán a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente, salvo que el acuerdo de aprobación definitiva establezca un plazo superior.

Sección 4.ª Especialidades del procedimiento

Artículo 111. *Tramitación a iniciativa privada.*

Los particulares que, de conformidad con el artículo 98.3, hubieran solicitado la tramitación de un instrumento de ordenación urbanística de iniciativa privada podrán impulsar sus trámites, conforme al procedimiento establecido en este Capítulo, con las siguientes particularidades:

a) La Administración urbanística deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración. Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.

b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado el acuerdo, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de los trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio

administrativo. En el caso de que el referido certificado no se emita por los órganos administrativos competentes en el plazo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, el silencio administrativo quedará acreditado con la solicitud de su certificación en el registro electrónico de la Administración competente para resolver.

c) Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b), concluida la fase de aprobación inicial podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

d) Cuando el instrumento de ordenación urbanística pueda entenderse aprobado definitivamente por silencio, los trámites previstos en el artículo 110 para su publicidad y publicación podrán ser instados por los particulares, incluyendo en las solicitudes correspondientes la acreditación de esta circunstancia conforme a lo previsto en el apartado b.

Artículo 112. *Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.*

1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3.ª, con las siguientes particularidades:

a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.

c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

2. El procedimiento de aprobación y el régimen sobre la publicación y vigencia de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización será el previsto en la legislación de régimen local. Su tramitación podrá realizarse de manera conjunta con el instrumento de ordenación urbanística al que complementan.

3. El procedimiento de aprobación de las Normas Directoras se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Durante el procedimiento de elaboración se someterán a información pública por plazo no inferior a veinte días y, en su caso, se concederá audiencia a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados por las mismas.

b) Cuando contengan directrices dirigidas a los municipios de un determinado ámbito territorial se concederá igualmente audiencia a los Ayuntamientos afectados.

c) La aprobación se realizará por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y su contenido se publicará en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

Artículo 113. *Tramitación de urgencia.*

1. La Administración urbanística, conforme a lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común, podrá acordar en cualquier momento la aplicación de la tramitación de urgencia. El acuerdo correspondiente motivará la necesidad de esta

tramitación en base a una situación urgente y objetivamente evaluable, de modo que la decisión responda a razones de interés público debidamente acreditadas que demuestren la necesidad inaplazable de tramitar el procedimiento con la urgencia requerida.

2. En los procedimientos tramitados de urgencia se reducirán a la mitad los plazos establecidos para el procedimiento ordinario y podrá omitirse el trámite de consultas públicas.

Artículo 114. *Tramitación simultánea.*

Los instrumentos de ordenación urbanística general y los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística que en aquellos se propongan podrán tramitarse de forma simultánea, con sujeción a las siguientes reglas:

a) Ambos instrumentos se tramitarán de forma independiente conforme al procedimiento establecido en este Capítulo.

b) La aprobación definitiva y la publicación del instrumento de ordenación urbanística general deberá producirse de forma previa o simultánea a la correspondiente aprobación del instrumento de ordenación urbanística detallada.

Sección 5.ª Colaboración interadministrativa

Artículo 115. *Instrumentos de colaboración interadministrativa.*

1. La Administración competente para la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística podrá solicitar la colaboración de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo en el ejercicio de las funciones de impulso, coordinación y desarrollo de la política general en materia de urbanismo que tiene atribuidas.

2. La colaboración interadministrativa se canalizará a través de los medios que la Consejería habilite en ejercicio de sus funciones, entre otros, las mesas de trabajo para el impulso de la tramitación y las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística que se regulan en los artículos siguientes.

Artículo 116. *Mesas de trabajo para el impulso de la tramitación.*

1. Los Ayuntamientos podrán solicitar a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la constitución de una mesa de trabajo interadministrativa para agilizar el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística general.

2. Las mesas de trabajo funcionarán conforme a las siguientes directrices:

a) Ejercerán su función mediante el asesoramiento técnico-jurídico, sin que ello suponga una vinculación para el pleno ejercicio de las competencias de ambas Administraciones.

b) Estarán compuestas por personal técnico y jurídico, pudiendo intervenir en sus reuniones personal de otras Administraciones con participación en la tramitación del instrumento de ordenación urbanística.

c) Podrán constituirse en cualquier fase de la tramitación del instrumento de ordenación urbanística y mantendrán su funcionamiento hasta su completa aprobación.

d) Se constituirán a instancia del Ayuntamiento, mediante solicitud dirigida a la Consejería en la que se indique el estado de tramitación del instrumento de ordenación urbanística y el personal de su Administración que formará parte de la mesa de trabajo.

e) La constitución se formalizará por la Consejería en un plazo de quince días a contar desde la fecha en que tenga entrada la solicitud en el registro.

f) En la primera reunión el Ayuntamiento aportará un calendario con los plazos previsibles para las distintas fases de la tramitación y una relación de los informes sectoriales que resulten preceptivos durante la misma.

3. Conforme a las directrices del apartado 2, podrán constituirse mesas de trabajo entre la Consejería y otras Administraciones Públicas con competencias en la elaboración y tramitación de instrumentos de ordenación urbanística de interés supralocal.

Artículo 117. *Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística.*

1. Las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística son órganos colegiados de colaboración interadministrativa, adscritos a los órganos territoriales periféricos de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. El régimen de composición, organización y funcionamiento de las Comisiones ser desarrollado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme a lo previsto en legislación reguladora del régimen jurídico del sector público y a lo establecido en este artículo.

3. Formarán parte de la Comisión, además de las personas que ejerzan las funciones de la presidencia y la secretaría, una persona en representación de cada uno de los órganos y entidades administrativas con competencias en la emisión de informes y pronunciamientos preceptivos durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, pertenecientes a: la Administración de la Junta de Andalucía, la Administración General del Estado, conforme a la Disposición Adicional Octava del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y a la Diputación Provincial. Asimismo, formará parte de la Comisión una persona en representación del órgano ambiental competente en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

4. La Comisión intervendrá durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y de aquellos otros instrumentos cuya aprobación corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Este ámbito de intervención podrá ampliarse en el Decreto que regule la composición, organización y funcionamiento del órgano colegiado.

5. La función de la Comisión es coordinar los informes y pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas representados en la misma. En particular, corresponde a la Comisión las siguientes funciones:

a) Recibir la solicitud de informes y pronunciamientos que resulten preceptivos durante la tramitación de los instrumentos de ordenación y durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como remitir los mismos dentro del plazo establecido en la legislación que los regula.

b) Recibir las consultas que se dirijan a los órganos y entidades administrativas representados en la Comisión cuando sean considerados Administración afectada en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica y remitir la respuesta a las mismas.

c) Coordinar el contenido de los informes y pronunciamientos con el objetivo de integrar los intereses sectoriales que los mismos representan en los instrumentos de ordenación urbanística.

d) Cualesquiera otras funciones de coordinación sobre el contenido y alcance de los informes y pronunciamientos que deban emitir las Administraciones representadas en la Comisión, dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial que regula su emisión.

CAPÍTULO III

Régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 118. *Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

2. Las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades que se establecen en los artículos siguientes según su alcance.

3. Las innovaciones que supongan la delimitación de una actuación de transformación urbanística se realizarán por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, previa aprobación de una propuesta de delimitación conforme a lo dispuesto en el artículo 43.

Artículo 119. *Reglas particulares de ordenación en las innovaciones.*

Las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación:

a) La nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.

b) Las innovaciones que tengan por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial deberán prever justificadamente las nuevas dotaciones que el incremento de población precise, teniendo en cuenta los equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes existentes y el nivel dotacional objetivo de la zona correspondiente.

c) Las innovaciones que impliquen desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, o que supongan el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida cuando éste no hubiera cumplido aún con su finalidad, deberán prever su compensación en una localización alternativa en el municipio en la que estos suelos sean necesarios para atender las necesidades de la población y cumplan su función con mayor eficacia, en el marco de los criterios de ordenación establecidos en los artículos 80 y 81.

Artículo 120. *Revisión de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Se entiende por revisión el cambio del modelo general de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser revisados, en todo caso, cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Por el agotamiento de sus previsiones cuando suponga la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas de la población o de las actividades económicas.

b) Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación urbanística establecida, provocando que el modelo de ordenación haya dejado de responder al interés general o que hayan quedado de imposible ejecución la mayor parte de sus determinaciones.

c) Por encontrarse el instrumento manifiestamente desfasado, bien por haber transcurrido el plazo fijado en el mismo para su revisión y, en todo caso, cuando la suma de la superficie de las actuaciones de transformación urbanística que no hayan sido propuestas en el instrumento de ordenación urbanística general conlleve un incremento de la superficie del suelo urbano superior al cincuenta por ciento.

Artículo 121. *Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el artículo 120 se entenderá como modificación.

2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, y se tramitará conforme a las siguientes reglas particulares de documentación y procedimiento:

a) El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.

b) Las modificaciones que prevean una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, que afecten a su funcionalidad o disminuyan su superficie requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva.

c) En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.

d) En la tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación urbana que afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido deberán arbitrarse medios de difusión

complementarios a la información pública, con la finalidad de que la población afectada reciba la información que pudiera afectarle.

e) Corresponderá a los municipios la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que no tengan incidencia supralocal conforme al artículo 2 de la Ley.

Artículo 122. *Textos refundidos.*

1. Los municipios deberán redactar y aprobar textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes que hayan sido objeto de modificaciones que s e encuentren igualmente en vigor, para facilitar su aplicación y conocimiento.

2. Los textos refundidos no podrán modificar las determinaciones urbanísticas contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística que se refunden.

3. Serán aprobados por el Ayuntamiento, quedando supeditada su eficacia a la inscripción en los registros administrativos de instrumentos de ordenación urbanística regulados en el artículo 5 y a la posterior publicación de su normativa en el Boletín Oficial que corresponda. Asimismo, deberá publicarse el texto refundido íntegro en el portal de la Administración.

TÍTULO V

La ejecución urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Definiciones y criterios generales

Artículo 123. *Alcance de la ejecución urbanística.*

La ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística, y comprende:

a) La obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable en cada caso.

b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.

c) La organización temporal de la ejecución, incluyendo, en caso de ser conveniente, las fases de urbanización y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de ordenación urbanística o requieran su adaptación.

d) La determinación por la Administración del carácter público o privado de las actuaciones previstas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

e) Las demás actuaciones contenidas en los Títulos V y VI de la ley.

Artículo 124. *Modalidades de la ejecución urbanística.*

1. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se desarrollará por alguno de los siguientes modos de ejecución:

a) Las actuaciones de mejora urbana se desarrollarán mediante ejecución asistemática.

b) Las actuaciones de reforma interior se desarrollarán mediante ejecución sistemática cuando sea factible la delimitación de unidades de ejecución y, en caso contrario, mediante ejecución asistemática.

c) Las actuaciones de nueva urbanización se desarrollarán mediante ejecución sistemática.

2. La ejecución de las actuaciones urbanísticas, incluidas las actuaciones de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas que no se incluyan el ámbito de actuaciones de transformación urbanística, se desarrollarán mediante ejecución asistemática cuando requiera una actividad de gestión, o directamente sin necesidad de instrumento o técnica de ejecución, cuando se limiten a la realización material de obras.

3. Conforme al artículo 89 de la Ley, mediante las modalidades de gestión pública o privada, corresponde a las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda actividad de ejecución urbanística, con la participación, en los términos establecidos en la Ley, de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

4. Para la ejecución de las actuaciones previstas en los instrumentos de ordenación del territorio se podrán emplear, conforme determine la Administración actuante, cualquiera de las modalidades de ejecución y de gestión pública o privada, directa o indirecta, salvo la expropiación en las actuaciones privadas declaradas de Interés Autonómico cuando se realice fuera de los sistemas de compensación o cooperación.

Artículo 125. *Presupuestos de la actividad de ejecución.*

1. La ejecución del instrumento de ordenación urbanística requerirá la aprobación y entrada en vigor de éste y la delimitación, en su caso, del correspondiente ámbito de actuación o unidad de ejecución. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística requerirá la aprobación del instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada, así como la aprobación o autorización, según proceda, de los correspondientes instrumentos de ejecución.

2. Las actuaciones edificatorias se sujetarán a los presupuestos establecidos en los artículos 134 y 135 de la Ley.

3. La ejecución de los sistemas generales establecidos por el correspondiente instrumento de ordenación territorial o urbanística podrá llevarse a cabo directamente, cuando no se establezca su desarrollo mediante planes especiales ni se incluyan en unidades de ejecución o ámbito de actuación. De igual modo, aun en el supuesto de concurrir dichas circunstancias, podrán ejecutarse directamente cuando se opte por su obtención anticipada.

4. Antes de la aprobación del instrumento de ordenación urbanística y siempre que, al menos, se hubiera aprobado la propuesta de delimitación del ámbito de transformación urbanística y establecido las bases orientativas para la ejecución, podrán adoptarse actos jurídicos dirigidos a la ejecución, incluida la constitución de entidades urbanísticas de colaboración, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

5. Se permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística y de los instrumentos de ejecución, en los términos establecidos en el Reglamento.

6. La ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación y, en su caso, conforme a las fases de urbanización definidas en el instrumento que establezca la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística. Se habrán de cumplir los requisitos y garantías establecidos en el artículo 203 para materializar la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización y conforme a las fases de urbanización definidas.

Sección 2.ª Sujetos de la actividad de ejecución

Subsección 1.ª Actuación Pública en la ejecución

Artículo 126. *Gestión Pública.*

1. La Administración actuante es aquella que ejerce las competencias de dirección, inspección y control de la actividad de ejecución, incluida la tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ejecución urbanística o territorial.

2. Con carácter general, en la actividad de ejecución se considerará Administración actuante a los Municipios, que ejercerán cuantas competencias en materia urbanística no estén expresamente atribuidas a la Administración de la Junta de Andalucía.

Se considerará Administración actuante a la Administración de la Junta de Andalucía en los siguientes supuestos:

a) La ejecución de las actuaciones públicas declaradas de Interés Autonómico y, en su caso, en las actuaciones previstas en el correspondiente Proyecto de Actuación Autonómico.

b) La ejecución de las actuaciones privadas declaradas de Interés Autonómico, cuando así lo determine el Acuerdo del Consejo de Gobierno.

c) La ejecución de las actuaciones previstas en los planes especiales de iniciativa autonómica regulados en el artículo 46.3 de la Ley.

d) La ejecución de los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal, así como del sistema de infraestructuras básicas, previstos en los instrumentos de ordenación territorial, sin perjuicio de su adscripción a los municipios a efectos de su ejecución.

e) Potestativamente, la ejecución de las actuaciones previstas en los terrenos delimitados para la constitución o ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo conforme al artículo 274.3.

3. Las Administraciones Públicas podrán:

a) Asumir la actividad de ejecución y gestión urbanística a través de su organización propia o constituir Gerencias urbanísticas con este objeto, para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que les correspondan.

b) Crear sociedades de capital íntegramente público, de duración limitada o por tiempo indefinido, para todos o algunos de los fines de redacción, gestión y ejecución del instrumento de ordenación; de consultoría y asistencia técnica; de prestación de servicios y de actividad urbanizadora y edificatoria, y de gestión y explotación de las obras resultantes.

c) Suscribir convenios de colaboración con otras Administraciones, con organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas; constituir consorcios urbanísticos, y transferir o delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas, para el desarrollo de la actividad de ejecución, todo ello conforme a la legislación de régimen jurídico del sector público, de contratación del sector público y de régimen local.

4. Especialmente, para la gestión indirecta, las Administraciones Públicas podrán:

a) Conceder la actividad de ejecución, conforme a las reglas establecidas en la Ley y sobre la base del preceptivo pliego de condiciones, en cuyo caso el concesionario podrá asumir la condición de beneficiario en la expropiación.

La concesión de la actividad de ejecución mediante gestión indirecta a agente urbanizador se llevará a cabo mediante la convocatoria del correspondiente concurso, conforme a las reglas establecidas en la Ley y en el Reglamento.

b) Crear sociedades de capital mixto, de duración limitada o por tiempo indefinido, para todos o algunos de los fines previstos en el apartado 3.b) de este artículo. Además, podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan por objeto, entre otros, conceder la ejecución a una sociedad de capital mixto, de duración limitada o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.

5. Toda delegación de competencias entre Administraciones Públicas se llevará a cabo y tendrá los efectos previstos en el artículo 9 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, así como en la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y en la legislación de régimen local. Podrá delegarse el ejercicio de las competencias en las entidades públicas de carácter gerencial por éstas creadas y en los consorcios urbanísticos.

6. Las Administraciones Públicas podrán gestionar por sí mismas los Patrimonios Públicos de Suelo, incluidos los recursos derivados de su gestión, conforme a las facultades de destino y disposición establecidas en el artículo 129 de la Ley, o atribuir su gestión y titularidad a entidades de ellas dependientes, conforme al artículo 271.3.

Artículo 127. *Gerencias Urbanísticas.*

1. Las Gerencias urbanísticas constituidas por las Administraciones Públicas podrán tener por objeto la realización de actividades en materia de urbanismo en todo el ámbito territorial que sea competencia de la Administración correspondiente o en áreas territoriales determinadas del mismo.

2. La creación de una Gerencia urbanística llevará consigo una diferenciación orgánica o funcional, o ambas a la vez, respecto de la organización y funciones generales propias de la Administración que la constituya, pudiendo consistir en un órgano de carácter individual o colegiado o en una entidad con personalidad y patrimonio propio y tener una duración indefinida o temporal, quedando en este último caso extinguidas al realizar las actividades que se les hubiera atribuido.

3. En la creación y regulación de las Gerencias urbanísticas se cumplirán las previsiones establecidas por la legislación aplicable a la Administración que acuerde su constitución. Cualquiera que sea la forma adoptada para la constitución de las Gerencias, la Administración que las constituya no podrá descentralizar, desconcentrar o delegar en ellas funciones de dirección superior y fiscalización de la gestión encomendada.

4. Las Administraciones, en el ámbito de sus competencias, podrán atribuir a las Gerencias urbanísticas todas o algunas de las facultades siguientes:

a) Funciones instrumentales de carácter técnico, como redactar y proponer la aprobación a los órganos competentes de cualquier clase de documento, instrumento de ordenación y de ejecución o proyecto de índole urbanística, así como llevar a cabo la ejecución de estos.

b) Funciones que impliquen ejercicio de autoridad y que le sean transferidas mediante descentralización funcional, como señalamiento de alineaciones y rasantes, concesión de licencias urbanísticas, expedición de cédulas urbanísticas y ejercicio de la inspección urbanística.

c) La gestión del correspondiente patrimonio público de suelo, a cuyo fin podrán adquirir, poseer, administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como asumir la titularidad fiduciaria de disposición sobre los mismos.

Artículo 128. *Convenios interadministrativos de colaboración.*

1. Las Administraciones Públicas y sus organismos y entidades dependientes, vinculados o adscritos, así como los consorcios y las entidades mercantiles creados por aquéllas podrán celebrar convenios interadministrativos con la finalidad de definir, de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias, los términos en que deba preverse en la ordenación territorial y urbanística, o en su ejecución, la realización de los intereses públicos que gestionen.

2. A estos efectos, podrán celebrarse convenios para la prestación de asistencia y cooperación a las entidades locales en materias tales como la ordenación urbanística, ejecución de los instrumentos urbanísticos, intervención en la edificación y uso del suelo, disciplina urbanística y cuantas otras se estimen necesarias para la consecución de los fines expresados en el artículo 3 de la Ley.

Las Diputaciones Provinciales podrán prestar asistencia técnica a los municipios, en especial a los de menor población y a los municipios de insuficiente capacidad económica y de gestión, de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local, en la forma y casos en que lo determine una norma provincial.

3. En lo no previsto en la Ley y el Reglamento se aplicará a los convenios interadministrativos lo dispuesto en la legislación reguladora del régimen jurídico del sector público, de la Administración de la Junta de Andalucía y de régimen local. Los convenios interadministrativos de colaboración deberán ser sometidos al trámite de información pública por el plazo mínimo exigido en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 129. *Consorcios Urbanísticos.*

1. Los consorcios constituidos entre las Administraciones a los que se refiere el artículo 126.3.c) limitarán sus funciones y actividades a la esfera de competencias de las Administraciones consorciadas. El régimen jurídico de los consorcios constituidos por entidades locales será el previsto en la legislación vigente en esta materia.

2. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea adecuado para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. La participación de personas privadas, conforme a lo previsto en la legislación general, en ningún caso podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.

3. La aprobación de los estatutos del consorcio, en la forma establecida legalmente, determinará la atribución a éste de las competencias administrativas pertenecientes a las Administraciones consorciadas que en dichos estatutos se especifiquen. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios:

a) La competencia para establecer o determinar tributos o precios públicos; pero sí la de sugestión y recaudación, en los términos establecidos en las legislaciones reguladoras de las haciendas públicas, así como de tasas y precios públicos.

b) La competencia para expropiar; pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias.

4. Los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto.

5. La publicación de los estatutos del consorcio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía tendrá carácter constitutivo y determinará el nacimiento de éste y el reconocimiento de su personalidad jurídica.

Subsección 2.ª Colaboración público-privada

Artículo 130. *Propietarios.*

1. Podrán realizar los actos de ejecución, mediante gestión directa, los propietarios incluidos en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución y, en su caso, en los sistemas generales y locales que hayan de hacer efectivo su derecho en dichos ámbitos que representen más del cincuenta por ciento de la superficie, por sí mismos o a través de entidades colaboradoras, cuando así esté previsto en el Reglamento.

2. En todo caso, y sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Capítulo, los propietarios interesados podrán participar en la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística, en los supuestos y conforme a lo establecido en la Ley y en el Reglamento.

Artículo 131. *Entidades colaboradoras.*

1. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en la Ley y en el Reglamento. A estos efectos, se podrán constituir entidades colaboradoras que tengan por objeto, entre otros, la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o la conservación de las obras de urbanización.

2. Tendrán la consideración de entidades colaboradoras:

a) Las entidades urbanísticas colaboradoras para la ejecución de los instrumentos de ordenación tales como:

1.º Junta de compensación, regulada en el artículo 220.
2.º Entidad urbanística de cooperación, regulada en el artículo 230.
3.º Entidad de urbanización, regulada en el artículo 242.

b) Las entidades urbanísticas de conservación:

1.º Entidad urbanística de conservación de la urbanización, regulada en el artículo 201.
2.º Entidad urbanística de conservación de la edificación, regulada en el artículo 317.

c) Las entidades de adecuación ambiental y territorial, que tendrán por objeto la ejecución y conservación de las medidas de adecuación ambiental y territorial establecidas en los Planes Especiales regulados en el Capítulo II del Título VIII.

d) Las entidades de colaboración para la ejecución y conservación de las actuaciones previstas en los ámbitos de hábitat rural diseminado.

e) Las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales del suelo urbano, previstas en la disposición adicional primera de la Ley.

f) Cualquier otra que cumpla los fines de las Entidades Colaboradoras.

3. Las entidades colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante, estando sujetas a su tutela, y adquirirán personalidad jurídica a partir de la aprobación de sus estatutos, conforme a lo previsto en el artículo 132.

Los acuerdos de las entidades colaboradoras podrán ser recurridos, en todo caso, ante la Administración actuante, cuya resolución agotará la vía administrativa de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo.

4. Las Entidades Colaboradoras se rigen por lo dispuesto con carácter general en la Ley, en este Reglamento y, en particular, en los propios estatutos de la entidad. Los estatutos de las Entidades Colaboradoras deberán atenerse a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de la voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con la Administración urbanística actuante.

Conforme al objeto de la Entidad Colaboradora, en los estatutos constarán, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Nombre, domicilio social, objeto y fines.

b) Administración actuante.

c) Ámbito de la actuación de transformación urbanística o actuación urbanística que constituye su objeto.

d) Duración.

e) Condiciones o requisitos de incorporación de miembros a la Entidad Colaboradora, que no podrán ser diferentes para los miembros que promuevan la iniciativa respecto de los que se incorporen con posterioridad, sin perjuicio de las particularidades o limitaciones establecidas en el Reglamento.

f) Podrán regularse las condiciones de incorporación de una empresa urbanizadora.

g) Derechos y deberes de sus miembros, incluyendo el derecho de los propietarios que no opten expresamente por participar en la promoción de las actuaciones de transformación urbanística a ser expropiados si así lo solicitan expresamente.

h) Condiciones de representación, tanto de los propietarios como de las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad, especialmente la de los menores y las personas que tengan limitada su capacidad de obrar, así como de los cotitulares de una finca o derecho. También se recogerán las condiciones de representación de la Administración actuante.

i) Los órganos de gobierno y Administración de la entidad, sus facultades y forma de designación de los cargos.

j) Régimen de convocatoria de los órganos de gobierno.

k) Adopción de acuerdos de los órganos de gobierno que, como regla general, requerirá mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los Estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum superior para determinados supuestos.

l) Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

m) Normas sobre la disolución y liquidación de la entidad, estableciendo que la disolución se producirá con el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas, requiriendo acuerdo de la Administración urbanística actuante, sin que proceda la aprobación de la disolución de la entidad mientras no se verifique el cumplimiento de sus obligaciones.

5. A partir de la constitución de una Entidad Colaboradora, la incorporación a la misma de los propietarios determina la afección de sus fincas, con carácter real, a los fines y obligaciones de la entidad. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a una Entidad Colaboradora implica la subrogación obligatoria en los derechos y obligaciones de la persona transmitente a partir del momento de la transmisión, a excepción de lo previsto en los artículos 163 y 164 para la cancelación de cargas por fases de urbanización.

6. Cuando algún miembro de una entidad incumpla sus obligaciones económicas, el órgano de gobierno de ésta podrá exigir judicialmente su cumplimiento, instar a la

Administración actuante para que exija el pago de las cantidades adeudadas mediante el procedimiento administrativo de apremio, o ambas cosas a la vez.

La Administración actuante vendrá obligada, por sí misma o por medio de las Administraciones en las que hayan delegado las actuaciones de recaudación, a iniciar el procedimiento administrativo de apremio dentro del plazo de un mes desde que fuere requerida para ello.

Las cantidades adeudadas se acreditarán mediante certificación expedida por la persona titular de la Secretaría de la entidad de que se trate, con el visto bueno de la persona titular de la Presidencia.

Artículo 132. *Procedimiento para la constitución de Entidades colaboradoras.*

1. El procedimiento para la constitución de las entidades colaboradoras se realizará conforme a lo previsto este artículo, sin perjuicio de las particularidades que para cada una de ellas establece el Reglamento.

2. El procedimiento para la constitución de la entidad colaboradora se iniciará a solicitud de los interesados, debiendo acompañarse del proyecto de estatutos y, en su caso, de las bases de actuación.

3. En el plazo de veinte días desde su presentación, la Administración actuante adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) Desestimación de la solicitud por causa justificada.

b) Aprobación inicial de los estatutos de la entidad colaboradora.

4. Con la aprobación inicial de los estatutos se acordará un periodo de información pública de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante, conforme al artículo 8.2. De forma simultánea y por idéntico plazo, se dará audiencia a los propietarios o interesados para que formulen alegaciones y se les requerirá para su incorporación a la entidad colaboradora en el plazo que se establezca.

5. Concluidos los trámites de audiencia e información pública, la Administración actuante emitirá informe sobre las alegaciones presentadas, designará representante en su máximo órgano de gobierno y requerirá a los promotores para la constitución de la entidad colaboradora mediante escritura pública. En la escritura pública se designarán los cargos de los órganos de gobierno, que deberán ocuparse por personas físicas o por personas jurídicas representadas por una persona física.

6. Al otorgamiento de la escritura de constitución los promotores deberán citar a todos los propietarios o interesados afectados. En la escritura de constitución deberá constar al menos:

a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación de las fincas de las que son titulares.

c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos previstos en los estatutos.

d) Acuerdo de constitución.

7. Una copia autorizada de la escritura y de los estatutos se trasladarán a la Administración actuante para que proceda, en su caso, a adoptar acuerdo de aprobación definitiva, momento a partir del cual la entidad colaboradora adquirirá personalidad jurídica, así como a adoptar acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora. Aprobada su constitución, el municipio procederá de oficio a la inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

El acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación, se publicará en el Boletín Oficial correspondiente expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los mismos con motivo de los trámites de información pública, audiencia e informes. Igualmente, se notificará a los propietarios o interesados que no hubiesen otorgado escritura de constitución, que podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo de un mes desde la notificación. Se deberá dar traslado a la Administración actuante de copia autorizada de las escrituras de adhesión para su aprobación e inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

8. El plazo máximo para la aprobación definitiva de los estatutos, y en su caso de las bases de actuación, será de tres meses desde la presentación de la solicitud. Dicho plazo quedará suspendido desde la notificación a los promotores del requerimiento de subsanación del proyecto de estatutos, en su caso, hasta su subsanación y desde el requerimiento de constitución de la entidad colaboradora hasta la presentación de la escritura.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo. En tal caso, la entidad colaboradora adquirirá personalidad jurídica con la presentación ante la Administración actuante, si no se hubiera hecho con anterioridad, de la copia autorizada de la escritura de constitución para su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

9. La modificación de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación, requerirá aprobación de la Administración actuante. Los acuerdos respectivos y el contenido de la modificación se publicarán en Boletín Oficial que corresponda y se inscribirán en el Registro de Entidades Colaboradoras.

No se considerará modificación de los Estatutos el cambio de domicilio social ni el cambio, conforme a los estatutos aprobados, de las personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos de la entidad colaboradora. A tal efecto, sólo se requerirá la comunicación a la Administración actuante del acuerdo adoptado para su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

10. Los Registros municipales de entidades colaboradoras tienen carácter público y dependerán de cada Ayuntamiento.

Se inscribirán en el registro municipal correspondiente los acuerdos de aprobación definitiva de los estatutos y los de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora por parte de la Administración actuante, quedando depositados en el Registro los acuerdos, un ejemplar de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación, así como copia autorizada de la escritura de constitución.

Deberán ser igualmente inscritas las modificaciones estatutarias, adhesiones de propietarios tras la constitución, incorporación de empresas urbanizadoras, nombramientos y ceses de los encargados del gobierno y administración de las entidades, la transformación en otra entidad, la disolución de la entidad, una vez aprobada ésta por la Administración actuante, y cualesquiera otras incidencias que modifiquen la integridad o gestión de la entidad.

Artículo 133. *Agente urbanizador y edificador.*

1. Para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística se podrá emplear la modalidad de gestión indirecta por la persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, legitimada por la Administración actuante para asumir, a su riesgo y ventura, la responsabilidad de la ejecución, seleccionada por la Administración como agente urbanizador en pública concurrencia, según lo dispuesto en la Ley y el Reglamento y, supletoriamente, por lo previsto en la legislación de contratos del sector público, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.

2. El agente urbanizador, conforme a lo previsto en el Capítulo III del presente Título, podrá asumir la actividad de ejecución de las actuaciones de transformación urbanística y, en su caso, la iniciativa para la tramitación de los instrumentos de ordenación, así como la actividad de ejecución de actuaciones urbanísticas.

3. En la modalidad de agente edificador éste asume, al ser seleccionado por la Administración en pública concurrencia, la ejecución de los deberes de edificación, conservación o rehabilitación por incumplimiento de los sujetos obligados. El agente edificador también podrá asumir la ejecución de los deberes por acuerdo con los sujetos obligados, conforme a lo previsto en el Título VI.

Artículo 134. *Empresa urbanizadora y empresa constructora.*

1. Podrá coadyuvar con los responsables de la ejecución, sin que en ningún caso los exima de la responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución, una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación, que podrá además prestar sus servicios profesionales especializados, de acuerdo con las condiciones libremente

pactadas entre ambas partes. Los gastos asumidos por la empresa urbanizadora necesarios para la ejecución y desarrollo de la actuación podrán ser retribuidos, total o parcialmente, con parcelas o solares a materializar por los correspondientes instrumentos o técnicas de ejecución.

2. A los efectos de este Reglamento, se entiende por empresa constructora aquella persona física o jurídica encargada de la ejecución material de las obras de urbanización o, en su caso, edificación.

Cuando la empresa constructora sea contratada por un agente urbanizador o edificador, éste asumirá la total responsabilidad de la ejecución de la actuación frente a la Administración, sin perjuicio de las relaciones jurídicas con la empresa constructora.

CAPÍTULO II

Instrumentos y técnicas de ejecución

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 135. *Equidistribución de cargas y beneficios en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.*

1. La distribución de cargas y beneficios dentro de cada actuación se ajustará a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo, en la Ley y a los criterios establecidos en el Reglamento.

2. El principio de equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados es de aplicación tanto a los instrumentos de ordenación como a los instrumentos de ejecución. Con esta finalidad:

a) Los instrumentos de ordenación general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán respectivamente, entre los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico y para la intervención en la ciudad existente, los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo.

Con base en dichos criterios, el instrumento de ordenación urbanística que delimite una actuación de transformación urbanística deberá motivar la adscripción de los sistemas generales y locales a los distintos ámbitos de transformación urbanística a efectos de la cesión de los suelos y, en su caso, la exención total o parcial. En todo caso, habrán de asegurar el equilibrio de las cargas en función del aprovechamiento atribuido y deberán prever la posible ejecución anticipada de las correspondientes infraestructuras, sistemas generales y locales y los mecanismos para la redistribución de las cargas de acuerdo con lo desarrollado en el artículo 254.

b) Los instrumentos de ejecución atenderán a los criterios de equidistribución de beneficios y cargas desarrollados en el presente Título.

3. Con el objeto de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, habrá de incluirse el cálculo del aprovechamiento urbanístico del subsuelo y su distribución en la reparcelación del ámbito de actuación de referencia o de la unidad de ejecución correspondiente, cuando el instrumento de ordenación urbanística establezca que la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada implique la asignación de aprovechamiento a éste último.

Artículo 136. *Instrumentos y técnicas de ejecución.*

1. Las operaciones jurídicas que se precisen para la ejecución de los instrumentos de ordenación, incluyendo la obtención de los terrenos calificados como sistemas generales y locales, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, se llevarán a cabo mediante los siguientes instrumentos de ejecución:

a) La parcelación.
b) La reparcelación y la normalización de fincas.
c) La distribución de cargas.

2. Estas operaciones también se podrán llevar a cabo, conforme a lo previsto en el Reglamento, de modo independiente o a través de los anteriores instrumentos de ejecución, mediante las siguientes técnicas:

a) Las técnicas de ejecución mediante régimen de complejo inmobiliario, o cualquier otra figura que la legislación estatal pudiera contemplar, o de división horizontal, tanto de forma voluntaria o forzosa.
b) Otras técnicas de equidistribución: reservas, transferencias, transmisión y cesión de aprovechamiento, así como las compensaciones monetarias sustitutivas.
c) La ejecución directa de los sistemas generales y locales.
d) La expropiación en los casos previstos en la Ley.

3. Los instrumentos para la ejecución material de las obras de urbanización, desarrollados en el presente Título, son:

a) Los proyectos de urbanización.
b) Los proyectos de obras ordinarias de urbanización.
c) Los proyectos de obras de urbanización complementarias a la edificación.

Sección 2.ª Parcelación

Artículo 137. *Autorización de las parcelaciones.*

1. Conforme a lo establecido en el artículo 137 de la Ley, toda parcelación, segregación o división sobre el suelo, el vuelo o subsuelo quedará sujeta a licencia municipal. No requerirán el otorgamiento de licencia urbanística:

a) Cuando sea consecuencia de la aprobación de un proyecto de reparcelación, de un proyecto de normalización de fincas o de la ejecución de infraestructuras públicas y sistemas generales o locales.
b) Para la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

No tienen la consideración de parcelación los actos de agregación de fincas, parcelas o solares conformes a la ordenación territorial o urbanística, estando sujetos a comunicación previa al municipio.
2. La Administración municipal comprobará que las actuaciones del apartado 1 se adecúan ala ordenación territorial y urbanística, conforme al artículo 288.
En suelo rústico, los informes técnico y jurídico habrán de valorar expresamente la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley, a lo dispuesto en el Reglamento y a las medidas establecidas por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que, por fraccionamiento sucesivo, se eluda el cumplimiento de esta norma.
3. Las licencias de parcelación, segregación y división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo requerirán los informes o autorizaciones de la Administración sectorial, según la finalidad de estas. Se otorgarán bajo la condición y efectos establecidos en el artículo 307.4.c).
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.
5. Para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigir la observancia de lo dispuesto en esta Sección, en los términos previstos en la legislación estatal.

Artículo 138. *Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación.*

1. Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el Reglamento y en los instrumentos de ordenación, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumentos de ordenación, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

2. Las licencias municipales harán constar la condición indivisible de las fincas o parcelas rústicas resultantes, con las características definidas en el apartado 1 de este artículo, o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que, por fraccionamiento sucesivo, se eluda el cumplimiento de esta norma.

3. Conforme a lo establecido en el artículo 26.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

Artículo 139. *Régimen de las parcelaciones urbanísticas.*

1. Se considera parcelación urbanística:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título I de este Reglamento y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado 1, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. Para estos actos, se requerirá la correspondiente licencia urbanística, debiendo condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de ordenación urbanística o, en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo rústico, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el Reglamento y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

3. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelos sometidos a actuación de transformación mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación detallada establecida por el instrumento de ordenación idóneo según la actuación de que se trate y, en

su caso, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de actuación o unidades de ejecución o para la ejecución anticipada de sistemas generales o locales. En los casos de ejecución anticipada, la resolución del procedimiento de ocupación directa o expropiación por la Administración actuante producirá, en su caso, los mismos efectos de la licencia de parcelación conforme a lo previsto en el artículo 139 de la Ley.

En municipios sin instrumento de ordenación, podrán otorgarse licencias de parcelación en parcelas que reúnan la condición de solar, siempre que cada una de las parcelas resultantes disponga de una superficie, frente y fondo, similar a las del resto de solares de la manzana o, en su defecto, del viario en los que se encuentre y sus características hagan viable la ejecución de obras de construcción de nueva planta.

4. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. A estos efectos, no constituyen parcelación urbanística en suelo rústico los siguientes actos:

a) Los lotes que sean adquiridos de forma simultánea por los propietarios de terrenos colindantes a fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva, siempre que las fincas que resulten reúnan los requisitos establecidos en el Reglamento y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

b) Las segregaciones de ámbitos de fincas en suelo rústico sometido a actuación de transformación urbanística que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución o ámbito de actuación. Una vez adquirida la firmeza en vía administrativa, la aprobación del proyecto de reparcelación se podrá autorizar actos de parcelación urbanística conforme a la ordenación detallada aprobada.

Sección 3.ª Reparcelación

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 140. *Objeto de la reparcelación.*

1. La reparcelación de la unidad de ejecución o ámbito de actuación podrá tener cualquiera de las siguientes finalidades:

a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación territorial y urbanística y de su ejecución.

b) La regularización de las fincas o parcelas existentes.

c) La creación de las nuevas fincas resultantes del instrumento de ordenación.

d) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación, conforme al instrumento de ordenación de que se trate.

e) La adjudicación a la Administración actuante de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de las fincas resultantes constitutivas de parcelas, solares o resultantes de un complejo inmobiliario o división horizontal en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación.

f) La adjudicación a la Administración actuante del excedente de aprovechamiento, con carácter fiduciario, en su caso, y con el destino que proceda con arreglo a la ordenación.

g) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas, solares, o fincas resultantes de un complejo inmobiliario o división horizontal a los propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución o ámbito de actuación de que se trate, que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

h) La adjudicación al agente responsable de la ejecución de las parcelas que legalmente le correspondan como retribución por asumir los gastos de urbanización y, en su caso, de edificación, así como de las demás fincas resultantes que pudieran corresponderle conforme a la Ley y al Reglamento. También podrá tener por objeto la adjudicación de las parcelas que legalmente le correspondan a la empresa urbanizadora, conforme a lo establecido en el artículo 134.1.

i) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa, y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución,

constitutivas de parcelas, solares o fincas resultantes de un complejo inmobiliario o división horizontal.

j) Concretar y asignar a cada persona propietaria la parte correspondiente de las cargas de urbanización.

k) Determinar las cargas con las que queda afectada cada una de las parcelas resultantes de la operación, como garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la legislación estatal de suelo, la legislación la urbanística, este Reglamento y las que correspondan según las bases establecidas para desarrollar el sistema de que se trate. Así como, en su caso, determinar las compensaciones económicas y las indemnizaciones precisas para cumplir correctamente con la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de ordenación. En todo caso, quedarán exentas de cargas o de afección las parcelas que se adjudiquen a la Administración actuante, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

2. La adjudicación de fincas para la sustitución a la que se refiere el apartado 1.i) se materializará, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de las siguientes formas:

a) Mediante la atribución de la superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico al que tenga derecho la persona propietaria, quedando aquella afecta al pago de los gastos de urbanización.

b) Mediante la atribución de la superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la persona propietaria que reste una vez deducidos los gastos de urbanización.

3. La reparcelación podrá articularse mediante agrupación instrumental de las fincas de origen o por sustitución de éstas por las fincas de resultado correspondientes, en los términos establecidos en la normativa hipotecaria, debiendo señalarse en el proyecto de reparcelación, que al efecto se elabore, la opción que se adopte.

Artículo 141. *Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa.*

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa. La reparcelación voluntaria gozará de preferencia respecto de la reparcelación forzosa.

2. La reparcelación voluntaria será aquella realizada de común acuerdo por los propietarios de la totalidad de los terrenos del ámbito de actuación o unidad de ejecución, continua o discontinua, incluidos los propietarios de los terrenos de sistemas generales y locales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho ámbito o, en su caso, por éstos en unión del agente responsable de la ejecución, con las condiciones y por el procedimiento establecido en el Reglamento. La reparcelación voluntaria se inscribirá en los términos indicados en la legislación estatal y previa certificación administrativa expedida por la Administración actuante.

3. La reparcelación será forzosa cuando justificadamente la Administración actuante la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del instrumento de ordenación y en todos los casos en los que durante la tramitación como voluntaria ésta deje de reunir los requisitos precisos para ser considerada como tal.

Artículo 142. *Reparcelación económica.*

1. Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o, en al menos, el veinte por ciento del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.

2. La reparcelación urbanística podrá tener contenido económico por diferencias de adjudicación de aprovechamiento o por otras circunstancias previstas en este Reglamento.

Artículo 143. *Normalización de fincas.*

1. La reparcelación podrá limitarse a la regularización física de las fincas con la finalidad de adaptar su configuración a las exigencias del instrumento de ordenación a través de la normalización de fincas, mediante reparcelación voluntaria o forzosa. Esta operación reparcelatoria podrá realizarse mediante reparcelación económica o, en su caso, en especie.

2. El ámbito para la normalización de fincas podrá ser la manzana completa o parte de ella. La aprobación de la delimitación del ámbito, cuando no venga definida en el instrumento de ordenación que contenga la ordenación detallada, competerá a la Administración actuante y podrá efectuarse en el propio proyecto de normalización de fincas.

3. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el instrumento de ordenación, siempre que no afecte al valor de estas en proporción superior al quince por ciento, ni a las edificaciones existentes.

4. Las diferencias no superiores al quince por ciento se compensarán en metálico, con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 145.1.a).

5. El porcentaje de exceso o defecto que pueda representar la modificación de linderos se valorará de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 145.1.a).

Artículo 144. *Supuestos de innecesaria reparcelación.*

1. No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

a) Actuaciones en suelo urbano no sometido a actuación de transformación a ejecutar mediante obras públicas ordinarias o directamente por la persona propietaria de los terrenos como obras ordinarias o complementarias de urbanización, para que estos adquieran la condición de solar.

b) En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, cuando la totalidad de los terrenos pertenezcan a un solo propietario y los deberes de cesión se resuelvan por sustitución mediante otras formas de cumplimiento del deber o bien exclusivamente mediante nuevas fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario.

c) Cuando el instrumento de ordenación se ejecute por el sistema de ejecución pública por expropiación mediante gestión directa, sin perjuicio de que deban realizarse las pertinentes operaciones para adaptar las fincas originales a la ordenación prevista en el instrumento de ordenación.

d) Cuando se declare que no concurre ninguna de las finalidades que se enumeran en el artículo 140.1.

e) Cuando se trate de la ejecución de un instrumento de ordenación que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre los propietarios.

f) Cuando se trate de la ejecución de sistemas generales en terrenos no incluidos ni adscritos a ámbitos o sectores.

g) En las actuaciones que se desarrollen en los ámbitos de hábitat rural diseminado.

2. Sólo será preciso declarar la innecesaridad de reparcelación cuando ésta estuviera prevista en el correspondiente instrumento de ordenación. La innecesaridad de reparcelación será acordada por el órgano competente y se requerirá previo trámite de información pública por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

Subsección 2.ª Criterios para la reparcelación

Artículo 145. *Criterios de la reparcelación.*

1. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios siguientes:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de acuerdo entre todos los propietarios que participan en la gestión, los criterios previstos en la

legislación estatal en materia de valoraciones. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público. En todo caso, deberán utilizarse criterios objetivos y generales para toda el área reparcelable.

En los casos en que proceda indemnizar a sus titulares se aplicarán los criterios previstos en la legislación estatal para la valoración de los bienes y derechos aportados. Este mismo criterio será de aplicación para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes.

b) El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tengan derecho los adjudicatarios de estas.

c) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución o ámbito de actuación con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones. Para ello, con motivo de la formulación del proyecto de reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar, justificadamente, y sólo a los efectos de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, coeficientes de ponderación concretos y actualizados al momento del inicio del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación para cada uso y tipología edificatoria, y sus distintas ubicaciones, en función de la ordenación detallada aprobada.

d) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y las resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así se justifique. Idénticos criterios se seguirán para la adjudicación del aprovechamiento urbanístico del subsuelo, cuando no esté ligado al resto de la parcela o finca de resultado. A dichos efectos, cuando los aprovechamientos urbanísticos del subsuelo no estén expresamente desvinculados por el proyecto de reparcelación, se entenderán atribuidos al adjudicatario de la parcela.

e) Cuando sea preciso para la ejecución de las actuaciones de transformación de suelo urbano y, excepcionalmente, de las actuaciones de transformación de suelo rústico, los proyectos de reparcelación o de normalización de fincas podrán, motivadamente, de forma voluntaria o forzosa, adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas o que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal que sean adecuadas al instrumento urbanístico, en los términos previstos en el artículo 168.

f) La entrega a la Administración actuante del aprovechamiento, en virtud de su participación en las plusvalías derivadas de la actuación, se llevará a cabo en vivienda protegida cuando sea preceptivo reservar edificabilidad residencial para dicho destino conforme al artículo 61.5 de la Ley.

Se adjudicarán a la Administración actuante, además de las fincas o parcelas correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas, las resultantes que procedan en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo del ámbito de la actuación o unidad de ejecución, o bien directamente al titular de un derecho a integrarse en el ámbito de actuación o unidad de ejecución previamente reconocido conforme a lo previsto en el Reglamento y en los instrumentos de ordenación.

g) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de ordenación en ejecución.

h) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de ordenación.

i) Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar

este acreedor neto, su finca inicial sólo podrá ser ocupada previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

2. Lo dispuesto en el apartado 1 se entiende sin perjuicio de las singularidades que puedan tener los proyectos de reparcelación para realizar la equidistribución en actuaciones sobre el medio urbano.

3. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán respetar estos criterios. Asimismo, serán de directa aplicación en caso de ausencia de instrumento de ordenación o si estos no contuvieran determinaciones al respecto.

Artículo 146. *Régimen de los bienes de dominio público.*

1. Cuando en el ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, cualquiera que sea el sistema de actuación determinado para llevar a cabo la ejecución del instrumento de ordenación, existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de estos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino. Cuando se produzca la aprobación definitiva del instrumento de ordenación detallada, la Administración actuante deberá instar ante la titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto si no se hubiera realizado antes.

Si conforme a la normativa aplicable las citadas operaciones requirieran el previo deslinde del dominio público, y éste no se hubiera iniciado con anterioridad, con motivo de la solicitud de informe sectorial en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación, la Administración titular o, en su caso, aquella competente, quedará obligada a iniciar el procedimiento de deslinde. La falta de deslinde del dominio público no impedirá la aprobación definitiva del instrumento de ordenación detallada.

2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

3. Cuando en la unidad de ejecución o ámbito de actuación existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos. Los bienes de dominio y uso público se presumen adquiridos por cesión gratuita, excepto prueba en contrario.

4. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de ordenación, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables o en metálico cuando las circunstancias hagan impracticable o de muy difícil realización la adjudicación de terrenos edificables, por no reunir los aprovechamientos totales de la Administración titular entidad suficiente para adjudicar parcela o en los casos previstos en el artículo 142.

Artículo 147. *Titulares e interesados.*

1. Tendrán la consideración de interesados afectados por la reparcelación, aquellos que consten en Registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, los que aparezcan con tal carácter en registros fiscales en concepto de titulares de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados o de cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad y, en concreto, los siguientes:

a) Los propietarios de las parcelas o parte de las mismas comprendidas en el ámbito de actuación o unidad de ejecución y, en su caso, en los sistemas generales y locales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho ámbito. Deberá acreditarse la titularidad que ostenten mediante certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de Propiedad, cuando estuviere inscrito y, en su defecto, por cualquier otro medio válido en Derecho con certificación negativa del Registro de la Propiedad.

b) Los titulares de derechos de aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación o unidad de ejecución.

En los casos en que exista un excedente de aprovechamiento que se debiera atribuir a persona propietaria sin que aún haya sido determinada o identificada, será la Administración

actuante la que resultará adjudicataria con carácter fiduciario y tutelará sus derechos en el expediente reparcelatorio.

c) Los demás titulares de derechos reales sobre las parcelas afectas a la equidistribución.

d) Los arrendatarios rústicos y urbanos.

e) El agente responsable de la ejecución por el concepto, cuando proceda, de pago en terrenos de los gastos de urbanización o de edificación en que incurra. La cesión de dichos terrenos deberá someterse a condición resolutoria explícita que aseguren su retorno al propietario originario, en el caso de que éste así lo solicitara si se incumplieren las determinaciones de la actuación.

f) La Administración actuante en virtud de la cuota o la parte que le corresponda por el concepto de participación en las plusvalías derivadas de la actuación.

g) La Administración a la que deban efectuarse las cesiones de terrenos para la implantación de sistemas generales o locales cuando fuera diferente de la Administración actuante.

h) Cualesquiera otros interesados que comparezcan y justifiquen en el expediente su derecho o interés legítimo, aunque sea contradictorio con el reconocido en el proyecto.

2. En los supuestos de parcelas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuará quien ostente su representación legal. Cuando no tenga asignado tutor o representante legal se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal.

3. En caso de que el titular tuviera la condición de extranjero o no residente en territorio español, y no designara fehacientemente a un representante en el territorio español, se dará cuenta al consulado correspondiente.

4. Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean, declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos, así como a facilitar su calificación y valoración.

5. En los procedimientos de ejecución urbanística se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación. Las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente, en la forma prevista por la legislación hipotecaria, catastral y demás normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

6. Cuando alguna finca constare inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de persona distinta de quien justificare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre la misma, o hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se estará a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Subsección 3.ª Contenido de los proyectos de reparcelación

Artículo 148. *Contenido del proyecto de reparcelación.*

1. La reparcelación, en cualquiera de sus variantes, se formalizará documentalmente en un proyecto expresivo de su contenido, objeto y determinaciones.

2. El proyecto de reparcelación constará de los siguientes documentos:

a) Memoria.

b) Descripción de las fincas o parcelas de origen.

c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.

d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen.

e) Cuenta de liquidación provisional.

f) Planos.
g) Documentación complementaria.

3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con la efectiva finalidad de la reparcelación, conforme al artículo 140.

Artículo 149. *Memoria del proyecto de reparcelación.*

La memoria del proyecto de reparcelación dispondrá el siguiente contenido:

a) Antecedentes de los instrumentos de ordenación cuya ejecución se realiza y demás circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurran, incluido el convenio suscrito con agente urbanizador, en caso de gestión indirecta, así como los acuerdos con empresa urbanizadora, cuando impliquen retribución en terrenos edificables o superficie edificada.

b) Descripción del ámbito o la unidad reparcelable y, en su caso, de los sistemas generales afectados.
c) Relación de titulares e interesados afectados por la reparcelación, comprensiva de los datos que permitan su correcta identificación en los términos establecidos por la normativa hipotecaria, y criterios utilizados para definir y cuantificar sus derechos.
d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes.
e) Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.
f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios. La descripción o indicación de las construcciones que se mantienen con especificación de las parcelas de resultado en las que se localizan.
g) Las cargas y derechos inscritos sobre las fincas o parcelas de origen que son objeto de cancelación o traslado a las fincas o parcelas de resultado. Especificación, en su caso, de otras cargas y derechos no inscritos sobre las fincas o parcelas de origen que sean objeto de cancelación o traslado a las fincas o parcelas de resultado.
h) Determinación de la existencia de derechos de realojo y retorno y previsiones para hacerlos efectivos.
i) Relación de gastos de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 189.
El coste de las obras de urbanización se calculará según los datos contenidos en el presupuesto del proyecto de urbanización y, en su defecto, con sujeción a los importes que figuren en el instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada. En otro caso, se calculará mediante una cifra estimativa que habrá de ser suscrita por técnico competente.
El documento incluirá un cuadro en el que se relacionen y cuantifiquen económicamente todos los gastos de urbanización.
j) Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad con la normativa hipotecaria.
k) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

Artículo 150. *Descripción de las fincas o parcelas de origen.*

1. En este documento se incluirá la descripción de cada una de las fincas o parcelas, partes de estas y unidades de aprovechamiento incluidas en el ámbito o unidad y en los sistemas generales y locales afectos o adscritos, con inclusión también de los bienes de titularidad pública existentes, ya sean demaniales o patrimoniales.
2. El proyecto deberá contener la certificación registral de titularidad y cargas de cada una de las fincas afectadas. El documento describirá, en su caso, las circunstancias especiales de las fincas o parcelas, como la necesidad de efectuar segregaciones, inmatriculaciones o reanudaciones del tracto registral en el seno del proyecto. Asimismo, se hará constar la existencia de fincas o parcelas no inscritas, de titularidad desconocida, dudosa o controvertida, los casos de doble inmatriculación y todas las discrepancias entre la realidad de las fincas o parcelas y los datos del Registro de la Propiedad, a los efectos de restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral. En particular

se describirán las servidumbres y cargas tanto vigentes como no vigentes sobre las que la aprobación del proyecto de reparcelación tendrá como efecto su cancelación registral.

3. Cada finca o parcela tendrá una hoja o ficha independiente en el proyecto. En el caso de segregaciones por causa de parcelas parcialmente incluidas en el ámbito, se describirán en hojas independientes la parcela matriz original, la parcela que se segregue y el resto de parcela matriz, identificando de estas dos últimas la afecta al proyecto.

Se especificarán también respecto de cada finca o parcela de origen las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del registro no coincidan con los del proyecto.

4. El documento incluirá un cuadro resumen en el que consten todas las fincas o parcelas, con indicación de su numeración en el proyecto, superficie y propietario. El cuadro indicará la superficie total, resultado de la suma de las superficies de todas las parcelas.

Artículo 151. *Indemnizaciones.*

1. Serán indemnizables los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de ordenación. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y con el acto administrativo legitimante que requiriesen, o hayan sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Deberán extinguirse o destruirse los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación. La memoria recogerá la descripción y localización de los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación, así como la exposición y relación de los criterios seguidos para efectuar su valoración.

2. En todo caso, se entenderá incompatible con el instrumento de ordenación cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en dicho instrumento y cuando sea manifiestamente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. También serán indemnizables las servidumbres y cargas y los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del instrumento de ordenación, deban extinguirse con el acuerdo de aprobación de la reparcelación.

4. La tasación de dichos elementos se efectuará conforme a la legislación estatal. Se entenderá iniciado el procedimiento, a los efectos de determinar la fecha de referencia de las valoraciones según el artículo 34.2.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con la presentación del proyecto de reparcelación ante la Administración actuante conforme al artículo 156 o, en el caso de proyectos tramitados de oficio, con el acuerdo de formulación del proyecto para su sometimiento a información pública.

Artículo 152. *Propuesta de adjudicación de las fincas o parcelas resultantes.*

La propuesta de adjudicación de las fincas resultantes expresará el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y la designación nominal de los adjudicatarios. La propuesta de adjudicación contendrá los siguientes extremos:

a) Descripción conforme a la normativa hipotecaria de todas y cada una de las fincas o parcelas de resultado, lucrativas o no, y designación del adjudicatario o adjudicatarios de estas, con expresión, en su caso, del título por el que se efectúa la adjudicación.

Se incluirá la descripción de las fincas o parcelas de sistemas generales y locales de cesión al Ayuntamiento como consecuencia de la ejecución del instrumento de ordenación. Estas tendrán la condición de bienes de uso y dominio público libres de cargas y gravámenes. Igualmente, describirá las fincas o parcelas que deban ser reconocidas a otras Administraciones Públicas.

b) Cuando las fincas o parcelas que deban ser adjudicadas a la Administración actuante en virtud de su participación en las plusvalías derivadas de la actuación sean sustituidas por

el abono de su valor de conformidad a lo dispuesto en los artículos 49 y 51, se harán constar las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se haya sujetado la transmisión.

c) Referencia, en su caso, a las fincas o parcelas o porciones de éstas aportadas a la reparcelación por la persona adjudicataria correspondiente que determine la adjudicación. Se formalizará en un cuadro que tendrá por objeto determinar la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las parcelas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

En el supuesto de las fincas o parcelas de resultado adjudicadas a la Administración actuante tanto lucrativas correspondientes a su participación en las plusvalías derivadas de la actuación como de sistemas generales y locales, de cesión obligatoria y gratuita, no se tendrá en cuenta la correspondencia registral, afecciones urbanísticas y participación en los gastos de urbanización, al tenerse que adjudicar libres de cargas y gravámenes.

d) Aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada finca o parcela resultante y coeficiente de participación de ésta en el aprovechamiento total y en los gastos de urbanización de la actuación. En su caso, se hará constar igualmente la cuota de participación en los costes de conservación de aquélla.

e) Cargas trasladadas, en su caso, a las fincas o parcelas resultantes, con referencia a la originaria aportada de la que procedan, en los casos previstos en la normativa hipotecaria correspondiente.

f) Cargas que se impongan a las fincas o parcelas de resultado por así disponerlo el instrumento de ordenación que se ejecuta o que resulten precisas para la funcionalidad de la edificación que se ejecute en las fincas de resultado.

g) En los casos en que, conforme a lo previsto en el artículo 168, se adjudiquen fincas o parcelas cuya edificabilidad se sitúe en el subsuelo, suelo o vuelo y los adjudicatarios de cada uno de tales planos sean diferentes, el proyecto de reparcelación contendrá el régimen jurídico que regulará el ejercicio del derecho de propiedad por cada uno de los adjudicatarios, determinando el modo de redacción del proyecto de edificación, el plazo para la solicitud de la licencia de obras, el plazo en que el proyecto de edificación deberá ser ejecutado, la asignación de las cuotas destinadas a sufragar la actuación, así como las reglas para la formulación de los estatutos de la comunidad de los propietarios resultante y la cuota de participación en la misma de cada una de ellas, cuando resulte precisa su constitución.

El incumplimiento de los plazos que se establezcan comportará que la parcela, solar o finca quedará en situación de ejecución por sustitución en los términos establecidos en el artículo 136.3 de la Ley y en este Reglamento. Los adjudicatarios, de común acuerdo, podrán solicitar del Ayuntamiento la ampliación de los referidos plazos en el marco de la programación prevista en el instrumento de ordenación detallada, salvo que se trate de fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario que incluyan cesiones de suelo para sistemas locales o generales, o superficie edificada u otras formas de cumplimiento de los deberes de cesión de sistemas locales o generales y de aprovechamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

Artículo 153. *Cuenta de liquidación provisional.*

1. La cuenta de liquidación provisional contendrá la distribución a prorrata entre todos los adjudicatarios de fincas resultantes de los gastos de urbanización.

2. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo las cargas totales de la actuación entre todas las resultantes de ésta, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico. Excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el instrumento de ordenación urbanística, o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, así como, en su caso, en las bases de actuación, con objeto de compensar las situaciones diferenciales que se reporten para determinadas fincas o parcelas y que supongan un valor de repercusión distinto respecto de otras del mismo ámbito. Dicha situación diferencial habrá de justificarse adecuadamente en el proyecto de reparcelación en función de estudio de mercado avalado por sociedad de tasación, otros servicios de tasación o por profesionales homologados.

3. En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones a que se refiere el artículo 151, así como las que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, determinándose la condición de acreedor o deudor. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencia de adjudicación o por gastos de urbanización.

4. Se incluirán también como diferencias de adjudicación los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios que mantengan sus edificaciones por compatibilidad con el instrumento de ordenación.

5. La cuenta de liquidación establecerá un saldo provisional, de tal manera que, de resultar una persona propietaria acreedora neta, su finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupada previo pago del saldo que a su favor prevea la cuenta de liquidación y a reserva de la liquidación definitiva.

Artículo 154. *Planos del proyecto de reparcelación.*

1. El proyecto de reparcelación deberá contener, como mínimo, los siguientes planos:

a) Plano de situación y emplazamiento del ámbito o unidad objeto de reparcelación.

b) Plano de delimitación e información, con expresión de los límites del ámbito o unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

c) Plano de ordenación detallada del instrumento de ordenación que se ejecute, incluyendo la calificación, edificabilidad y aprovechamiento de las parcelas.

d) Plano de adjudicación, con expresión de los linderos, de las parcelas o fincas resultantes adjudicadas, tanto de las parcelas o fincas de resultado lucrativas como de las parcelas o fincas de sistemas generales y locales.

e) Plano de superposición de las fincas o parcelas de origen y de las fincas o parcelas de resultado.

2. Se elaborarán utilizando las bases gráficas catastrales y el levantamiento topográfico realizado a los efectos por técnico competente, de manera que resulten compatibles con el Catastro y los demás instrumentos coordinados con éste, en especial el Registro de la Propiedad, y con los habitualmente utilizados por el municipio.

Se empleará la escala y nivel de detalle adecuados para la medición e identificación precisas de sus determinaciones, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

Se aportarán en soporte digital en formato que contenga georreferenciadas las parcelas de resultado finales y la representación gráfica alternativa conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, de Catastro inmobiliario y, en particular, la normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

Subsección 4.ª Inicio del expediente de reparcelación y procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación

Artículo 155. *Iniciación del expediente de reparcelación.*

1. El expediente de reparcelación se entiende iniciado con la entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada o con el acuerdo de aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de actuación.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el instrumento que establezca la ordenación detallada se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación. La aprobación del proyecto de reparcelación estará condicionada a la aprobación previa con carácter definitivo y entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada.

2. La iniciación del expediente de reparcelación se hará constar en el Registro de la propiedad en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo.

Una vez iniciado el expediente de reparcelación, la persona responsable de la ejecución deberá recabar del Registro de la Propiedad correspondiente certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de reparcelación.

En la solicitud se expresarán las parcelas de origen, parte de estas que resulten incluidas en el ámbito y los aprovechamientos urbanísticos que se han de materializar en dicho ámbito.

El Registro de la Propiedad, al mismo tiempo que expida las certificaciones antedichas, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente de reparcelación en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria. La nota marginal expresada producirá el efecto, sin perjuicio de otros que deriven de la legislación hipotecaria, de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Si dichos interesados se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

El Registro de la Propiedad también informará sobre las parcelas no inmatriculadas del ámbito, expidiendo certificación negativa de no inscripción de estas.

3. 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 actuación o unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. El Registro de la Propiedad hará constar esta circunstancia al extender la nota al margen de cada finca referida en el apartado 2. Se entenderán comprendidas en la suspensión los efectos de las declaraciones responsables que se presentarán con posterioridad al inicio del expediente de reparcelación, a excepción de las que tengan por objeto el cumplimiento del deber de conservación que no alterarán el valor de la parcela, edificación o construcción.

Artículo 156. *Tramitación del proyecto de reparcelación.*

1. La formulación del proyecto de reparcelación corresponderá a la Administración actuante o a la persona promotora de la actuación, según se ejecute la misma, respectivamente, mediante modalidad de gestión pública o privada.

2. Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante a instancia de la persona interesada, tras la presentación de éste se le podrá requerir para que, en el plazo de veinte días y por una sola vez, se complete el proyecto, con indicación del plazo máximo para ello, o resolver sobre su inadmisión en el caso de solicitudes manifiestamente carentes de fundamento. En los casos en los que la aprobación no corresponda a la Administración actuante se estará a lo establecido con carácter particular en el artículo 222.

3. Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

El trámite de información pública se llevará a cabo por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales, para que, en el plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas y, sólo cuando no se hubiera hecho con ocasión del establecimiento del sistema, con requerimiento de hacer constar su voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto.

Durante el plazo de información pública y audiencia, el proyecto de reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

4. Concluido el anterior trámite, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.

5. Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante, transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración actuante sin que ésta hubiera efectuado requerimiento y sin que hubiera acordado someter el proyecto de reparcelación a información pública y audiencia, o efectuado los requerimientos previstos, el promotor de la actuación podrá practicar dichos trámites a iniciativa particular, conforme a lo dispuesto en el apartado 3, previa comunicación a la Administración actuante. Las alegaciones y respuestas al requerimiento se presentarán ante la Administración actuante, que las deberá poner en conocimiento del promotor de la actuación.

Si la Administración actuante no emitiera el informe previsto en el apartado 4 en el plazo previsto, el promotor de la actuación podrá remitir a ésta informe sobre las alegaciones presentadas y, en su caso, el proyecto de reparcelación modificado a resultas de las alegaciones presentadas.

En los casos en los que la aprobación no corresponda a la Administración actuante se estará a lo establecido con carácter particular en el artículo 222.

6. Si tras la finalización del plazo de información pública aparecieran titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto de reparcelación expuesto al público, se les otorgará audiencia por plazo que no podrá ser inferior a veinte días dependiendo de la complejidad de la operación reparcelatoria de que se trate, sin necesidad de nueva información pública.

7. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe especificado en el apartado 4, se acordase rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas y, en su caso, a la Junta de Compensación, por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones afecten sustancialmente al contenido general del proyecto de reparcelación o a la mayor parte de los interesados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente y, en su caso, a la Junta de Compensación, durante el plazo de veinte días.

Artículo 157. *Aprobación del proyecto de reparcelación.*

1. Concluidos los trámites señalados en el artículo 156 se procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante o, en su caso, por la Junta de Compensación. En este último caso, aprobado el proyecto de reparcelación por la Junta de Compensación conforme a lo establecido en el artículo 222, ésta lo presentará ante la Administración actuante a los meros efectos de su ratificación.

2. La aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación corresponde al órgano municipal que determine la normativa de aplicación en materia de régimen local o, cuando proceda, al órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio. Podrá tramitarse simultáneamente con el instrumento de ordenación detallada conforme a lo previsto en el artículo 155.1.

3. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo para la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo. La Administración actuante vendrá obligada a emitir certificado del silencio a solicitud del interesado en los términos recogidos en la legislación general de procedimiento administrativo.

4. En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde el acuerdo por el que se somete a información pública. El vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación producirá la caducidad del procedimiento.

5. La Administración actuante denegará la aprobación del proyecto de reparcelación de forma motivada y por razones de legalidad. Además, podrá aprobar el proyecto con la

condición de introducir motivadamente en él rectificaciones de errores materiales, de hecho o aritméticos, debiendo el acuerdo relacionarlas inequívocamente e indicar el plazo y los términos para dar cumplimiento a esta condición. Conforme a lo establecido en el artículo 103.4 de la Ley, la Administración actuante sólo podrá denegar la ratificación del proyecto de reparcelación aprobado por la Junta de Compensación por razones de estricta legalidad.

6. El acuerdo de aprobación relacionará las construcciones, derechos, cargas y otros elementos que se estimen incompatibles con la ordenación, declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente, en su caso, y según el proyecto.

7. La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista en el artículo 156 para los trámites de información pública y audiencia.

Artículo 158. *Formalización e inscripción.*

1. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. La reparcelación se inscribirá en los términos indicados en la legislación estatal y previa certificación expedida por la Administración actuante en la que conste la aprobación del proyecto o, en su caso, de la acreditación del acto producido por silencio en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común, y la documentación del mismo junto a la necesaria para efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral prevista en la legislación hipotecaria.

La certificación incluirá la justificación, por la Administración actuante, de la notificación a todos los afectados en el expediente de los acuerdos de audiencia y aprobación del proyecto y considerará la subsanación de las rectificaciones que, en su caso, se solicitaran con la aprobación del proyecto.

La certificación se expedirá de oficio por el órgano que ostente, conforme a la normativa aplicable, la función de certificar los actos administrativos dictados por el órgano competente para la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación, en el plazo de quince días desde que expire el plazo máximo para resolver el procedimiento. El interesado podrá solicitarla en cualquier momento, debiéndose expedir en el plazo improrrogable de quince días a partir del siguiente a aquél en que la petición tuviese entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para resolver.

3. Cuando la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación se produzca por silencio administrativo, si la Administración actuante no emitiera la certificación de acto presunto en los términos recogidos en el apartado 2 y en el plazo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, se podrá otorgar la escritura conforme a lo establecido en el artículo 6 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, si la persona promotora de la actuación acredita ante el notario, acompañando el proyecto de reparcelación:

a) La presentación ante la Administración actuante del proyecto de reparcelación en los términos previstos en este Reglamento.

b) El cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia conforme a lo establecido en el artículo 156.3.

c) La solicitud de la certificación del silencio administrativo positivo.

d) La manifestación expresa de la persona interesada de que no ha obtenido ninguna respuesta dentro de los plazos legalmente establecidos.

4. La actualización catastral se llevará a cabo conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, de Catastro inmobiliario y, en particular, en la normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

Artículo 159. *Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria.*

1. La propuesta de reparcelación voluntaria deberá formularse por los propietarios que representen la totalidad de la superficie del área objeto de reparcelación, incluidos los propietarios de los terrenos de sistemas generales y locales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho ámbito, y demás titulares de derechos reales, en unión, en su caso, con el

agente responsable de la ejecución. Además, deberá ser suscrita por todos los titulares de bienes y derechos afectados.

2. Una vez presentada la propuesta de reparcelación voluntaria, si la documentación estuviera incompleta, la Administración actuante podrá requerir en el plazo de veinte días, por una sola vez, para que se complete la misma, con indicación del plazo máximo para ello, o resolver sobre su inadmisión en el caso de solicitudes manifiestamente carentes de fundamento.

Subsanada la documentación, en su caso, la Administración actuante someterá el proyecto a información pública por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

3. Concluidos los trámites a que se refieren los apartados 1 y 2, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a veinte días. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe de los servicios se acordase rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones afecten sustancialmente a su contenido general, tales como criterios de valoración, coeficientes de ponderación o criterios de reparcelación establecidos en las bases de actuación que repercutan en la totalidad, o a la mayor parte de los interesados, será necesario realizar trámite de audiencia a todos ellos, durante el plazo de veinte días. Si no hubiera deficiencias o éstas se hubieran subsanado, el órgano competente procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria, que podrá producirse en los mismos términos previstos en el artículo 157.

4. El plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo.

5. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación o ratificación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos establecidos en la legislación estatal, previa certificación administrativa expedida por la Administración actuante en la que conste la aprobación del proyecto o, en su caso, de la acreditación del acto producido por silencio en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común, en los artículos 156 a 158 de este Reglamento, así como la documentación del mismo junto a la necesaria para efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral prevista en la legislación hipotecaria.

La certificación incluirá la justificación, por la Administración actuante, de la notificación a todos los afectados de los acuerdos de audiencia y aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria y considerará la subsanación de las rectificaciones que, en su caso, se solicitaran con la aprobación del proyecto.

6. La actualización catastral se llevará a cabo conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, de Catastro inmobiliario y, en particular, la normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

Artículo 160. *Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones al proyecto de reparcelación.*

1. Los proyectos de reparcelación se podrán alterar mediante operaciones jurídicas complementarias, en los casos y de acuerdo con las reglas siguientes:

a) Cuando la rectificación tenga por objeto la formalización del acuerdo unánime respecto al traslado de las cargas preexistentes compatibles. Dicho acuerdo podrá materializarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente ante el órgano que ostente la función de certificar los actos administrativos dictados por el órgano competente para la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación. La comparecencia de estos interesados podrá sustituirse por la presentación ante dicho órgano de escritura notarial complementaria.

b) Cuando la rectificación tenga por objeto las circunstancias descriptivas de las fincas aportadas o resultantes, siempre y cuando no afecten a la participación de los titulares de fincas aportadas en la comunidad reparcelatoria o a la cuantificación del aprovechamiento urbanístico atribuido a las fincas resultantes. La tramitación del expediente se limitará a la aprobación por el órgano actuante, previa comparecencia de los titulares interesados o, en otro caso, previa notificación a los interesados del contenido de la rectificación, con fijación de un plazo de veinte días para presentar las alegaciones que estimen oportunas.

c) Cuando la rectificación consista en la realización de alguna notificación omitida en el proyecto, se aplicará lo que dispone al apartado 1.b), y la certificación de la aprobación de la operación jurídica complementaria se limitará a especificar que la notificación ha sido realizada y, en su caso, a dar cuenta del contenido del acuerdo o resolución adoptado sobre las alegaciones formuladas, sin que pueda modificar o afectar sustancialmente al proyecto.

d) Cuando la rectificación tenga por objeto la distribución entre todas o alguna de las fincas resultantes de su responsabilidad provisional para el pago de los gastos de urbanización o la alteración de su cuantía. La tramitación del expediente se limitará a la notificación a los interesados, sin necesidad de someter el acuerdo a nueva información pública.

e) Cuando el expediente tenga por objeto la determinación de la cuota que corresponde a una o varias fincas adjudicadas por traslado de una carga compatible, procedente de una o diferentes fincas aportadas, de la que la Administración actuante ha tenido conocimiento, bastará con la comparecencia o notificación de los titulares activos y pasivos de las cargas y derechos no dominicales que hubiesen sido objeto de traslado.

f) Cuando la rectificación lleve causa de la adjudicación de fincas en pago de gastos de urbanización, será suficiente un trámite de audiencia a los titulares afectados por la rectificación, tanto los que ceden las fincas como los que resulten adjudicatarios, salvo acuerdo expreso entre las partes.

2. En todo caso, la certificación correspondiente se emite cuando el acto de aprobación de la operación jurídica complementaria es firme en vía administrativa.

3. Cuando los cambios excedan de los aspectos a los cuales se refiere el apartado 1, se formulará una modificación del proyecto de reparcelación, que se someterá al mismo procedimiento y tendrá los mismos efectos que su aprobación originaria.

Subsección 5.ª Efectos de la Aprobación

Artículo 161. *Efectos jurídicos reales de la aprobación del proyecto de la reparcelación.*

1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación o, en su caso, ratificación por la Administración actuante producirá, entre otros efectos, los siguientes:

a) Transmitir a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el instrumento de ordenación.

b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística. Operará la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia y en los términos previstos en la legislación estatal de suelo e hipotecaria.

c) Distribuir cargas y beneficios entre los propietarios y otros titulares de derechos.

d) Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.

Las fincas resultantes que deban responder del pago de los gastos de urbanización quedarán afectadas, con carácter real y en los términos previstos por la normativa hipotecaria, al pago del saldo deudor que a cada una de ellas se asigne en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación aprobado y al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva que, en su día, se practique si resultara preciso.

Podrá cancelarse la constancia registral de dicha afección siempre que se acredite, en los términos de la normativa hipotecaria y mediante certificación expedida por la Administración actuante, la recepción de las obras de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 197 y el haber sido íntegramente satisfechos los gastos de urbanización correspondientes y el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

No será preciso afectar las fincas al pago de los gastos de urbanización cuando del proyecto de reparcelación resulte que la obligación de urbanizar se ha asegurado íntegramente mediante otro tipo de garantías, que deberán depositarse ante la Administración actuante y ser aprobadas por ésta.

2. La aprobación o, en su caso, ratificación del proyecto de reparcelación habilita a la Administración para proceder a la ocupación de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, hayan de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita y de aquellos otros incluidos en el ámbito que resulten necesarios para la ejecución material de las obras de urbanización.

En los casos de gestión pública indirecta y de gestión privada, la referida habilitación se extiende también a la persona responsable de su ejecución hasta el momento de la recepción de las obras de urbanización.

Cuando la reparcelación adjudique el porcentaje de cesión de aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante o las cesiones de sistemas generales y locales en fincas de resultado constituidas bajo régimen de propiedad horizontal producirá como efecto la ocupación de la parcela por el promotor de la actuación a efectos de la ejecución de las obras en los términos recogidos en el artículo 152.g).

Artículo 162. *Efectos económicos de la aprobación de la reparcelación.*

1. La totalidad de los gastos de urbanización serán sufragados por los afectados en proporción a los aprovechamientos que respectivamente les correspondan de acuerdo con los coeficientes de participación establecidos en el proyecto de reparcelación aprobado.

2. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

3. Los saldos de la cuenta de liquidación del instrumento que contenga la reparcelación se entenderán provisionales y a cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el citado instrumento.

4. El pago de estas cargas de urbanización podrá realizarse en metálico o con la cesión de terrenos edificables, cuando así lo dispongan las bases de actuación, el acuerdo de adjudicación de la gestión indirecta o si media acuerdo del agente responsable de la ejecución con los interesados, cediendo terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

5. A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante o, en su caso, con el agente responsable de la ejecución si se optase por un sistema de gestión indirecta. Del mismo modo serán exigibles las deudas líquidas una vez sea exigido su ingreso por acuerdo de las Entidades Colaboradoras conforme a lo previsto en sus estatutos y conforme a los requisitos legalmente establecidos. En caso de impago, procederá la vía de apremio, sin perjuicio del ejercicio de acciones que procedan.

6. Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración urbanística actuante podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas.

7. Podrán enajenarse los terrenos reservados para atender los gastos de urbanización o contratar con empresas urbanizadoras la ejecución material de las obras, pudiéndose admitir en este caso como forma de pago la entrega de aprovechamiento lucrativo en sustitución del importe total o parcial de la inversión de las obras.

Subsección 6.ª Liquidación parcial por fases de urbanización

Artículo 163. *Concentración de la carga urbanística en otras parcelas resultantes tras la recepción parcial de las obras de urbanización.*

1. La afección como garantía de la ejecución de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación podrá quedar limitada, una vez se ejecuten las obras correspondientes a la fase de urbanización en que esté ubicada la finca, en los términos recogidos en éste y el artículo 164.

2. Con posterioridad a la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación o proyecto de distribución de cargas, la Administración actuante podrá aprobar, a instancia de persona interesada, la concentración de las cargas de urbanización a las que estuviesen sujetas una o varias parcelas resultantes en otra u otras parcelas, cuando concurran los siguientes requisitos:

a) Que la parcela o parcelas resultantes que pretendan liberarse de la carga de urbanización se localicen en una fase de las obras de urbanización que haya sido recepcionada por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en la Ley y el Reglamento.

b) Que la parcela o parcelas resultantes en las que se pretenda concentrar la carga urbanística estén valoradas en cuantía suficiente y en función de las circunstancias particulares de la actuación, para soportar la suma de la carga de urbanización que, en su caso, ya las grave conforme al proyecto de reparcelación o proyecto de distribución de cargas y la nueva carga o afección a la que adicionalmente quedarían afectadas, una vez actualizada según acuerdo municipal sobre la base de certificación emitida a los efectos por la dirección facultativa de las obras de urbanización comprensiva del coste de las obras ejecutadas y pendientes, así como de las cargas inscritas o anotadas con anterioridad al reflejo registral de la concentración de la carga.

c) Que la persona titular de la parcela o parcelas resultantes en las que se pretenda concentrarla carga urbanística y los titulares de derechos y cargas inscritos sobre la misma acepten dicha operación de forma previa y expresa.

3. La valoración de la parcela o parcelas resultantes en las que pretenda concentrarse la carga urbanística se realizará por los servicios de la Administración actuante conforme a las reglas legales de valoración del suelo.

4. El procedimiento para aprobar la concentración de cargas será el establecido en el artículo 99.5 de la Ley para la delimitación de la unidad de ejecución. No será preceptivo el trámite de audiencia cuando la solicitud de concentración de la carga venga suscrita por la totalidad de los propietarios y titulares de derechos reales inscritos afectados.

5. Si la solicitud de concentración de la carga urbanística no se formulase por la totalidad de los propietarios y titulares de derechos reales inscritos afectados, estos deberán manifestar su aceptación expresa en el trámite de audiencia previo a la resolución que ponga fin al procedimiento.

6. La inscripción registral de la nueva distribución de la carga urbanística sobre la finca o fincas resultantes en que ésta se concentre se solicitará mediante certificación del acuerdo de aprobación emitido por la Administración actuante.

Artículo 164. *Cancelación de la carga urbanística y constitución de garantías alternativas tras la recepción parcial de las obras de urbanización.*

1. Con posterioridad a la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación o proyecto de distribución de cargas, la Administración actuante podrá cancelar, a instancia de persona interesada, las cargas de urbanización a las que estuviesen sujetas una o varias parcelas resultantes que se localicen en una fase de urbanización que haya sido recepcionada por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en la Ley y el Reglamento.

La referida cancelación se llevará a cabo previo pago de las cargas previstas en la cuenta de liquidación provisional o previa constitución de aval, fianza, certificado de seguro de caución u otra garantía personal, o de hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la unidad de ejecución constituida conforme a lo establecido en la legislación

hipotecaria, por dicho importe. Dichas fincas habrán de estar valoradas en cuantía suficiente y en función de las circunstancias particulares de la actuación, para soportar la suma de la garantía o hipoteca y del conjunto de las cargas inscritas o anotadas con anterioridad al reflejo registral de la constitución de la hipoteca y cancelación de la carga urbanística. En todo caso, serán objeto de regularización con el saldo que resulte de la liquidación definitiva.

A tales efectos, se podrá aprobar, con motivo de la recepción de las obras de urbanización de la fase, una actualización del saldo de la cuenta de liquidación provisional previa audiencia de los interesados. El importe objeto de pago anticipado, de la garantía o de la hipoteca que se constituya será el resultante de incrementar en un diez por ciento el saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional inicialmente aprobada o actualizada, al objeto de hacer frente posibles incrementos que resulten de su regularización en la liquidación definitiva.

2. La suficiencia económica y jurídica de la garantía será apreciada por la Administración actuante. Para su cuantificación se tendrá en cuenta el grado de desarrollo de las obras de urbanización ejecutadas y la estimación económica de las pendientes de realizar hasta su completa terminación, de acuerdo con la certificación emitida a estos efectos por la dirección facultativa de las obras de urbanización.

El incumplimiento por la persona responsable de la ejecución de las obligaciones de urbanización provocará la incautación por parte de la Administración actuante de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de la facultad que asiste a la Administración actuante de dirigirse contra dicha persona en caso de que el pago o la garantía no resultasen suficiente para atender a las responsabilidades expuestas.

3. La garantía a favor de la Administración actuante quedará constituida hasta la total terminación de la urbanización de la unidad de ejecución o del ámbito de referencia, procediéndose a su devolución con motivo de la recepción de las obras de urbanización y pudiéndose llevar a cabo devoluciones parciales en función del avance de las obras con los mismos requisitos del apartado 2. La garantía se constituirá sin perjuicio de la devolución de las prestadas para la ejecución de las obras por fases de urbanización que hubieran sido recepcionadas por la Administración actuante, en los términos recogidos en el artículo 199.

4. La inscripción registral de la cancelación de la carga urbanística se solicitará mediante certificación del acuerdo de aprobación emitido por la Administración actuante.

Subsección 7.ª Liquidación definitiva

Artículo 165. *Cuenta de liquidación definitiva.*

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tiene lugar cuando concluye la urbanización y se ha producido la recepción de la obra de urbanización por parte de la Administración actuante.

2. La liquidación definitiva tiene exclusivamente efectos económicos y no puede afectar a la titularidad real de los terrenos, incluso cuando los propietarios incumplen sus obligaciones, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan producir en esta titularidad en los supuestos de expropiación o cesión de fincas en pago de obras de urbanización.

3. En la liquidación definitiva se tendrá en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de parcelas resultantes que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación del proyecto de equidistribución.

b) Los errores y omisiones que se hubiesen podido producir en la cuenta de liquidación provisional.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo acuerdo de reparcelación.

d) La regularización del saldo definitivo de los interesados que cancelaron la carga conforme a lo previsto en el artículo 164.

4. Si con posterioridad a la aprobación de la liquidación definitiva se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de estas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

5. La cuenta de liquidación definitiva tendrá el mismo contenido que el exigido para la cuenta de liquidación provisional.

6. La aprobación de la liquidación definitiva da lugar, en su caso, a la liquidación de las correspondientes cuotas y se somete a la misma tramitación que el proyecto de reparcelación, con audiencia de los interesados, sin que sea necesario su sometimiento a información pública. En caso de reparcelación voluntaria únicamente será necesario que su promotor notifique a la Administración actuante la cuenta de liquidación definitiva y un certificado comprensivo de su aprobación por la totalidad de los afectados por la reparcelación.

7. No será necesario practicar la cuenta de liquidación definitiva si no se producen las circunstancias referidas en el apartado 3, en cuyo caso la cuenta de liquidación provisional se tendrá por definitiva a todos los efectos previa justificación en el expediente de reparcelación.

Artículo 166. *Exenciones fiscales de las transmisiones en el seno de la reparcelación urbanística.*

Cuando las aportaciones y adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación se efectúen en favor de los propietarios, del agente responsable de la ejecución o de los titulares de otros derechos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación o unidad de ejecución, gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas en el artículo 23.7 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como las previstas en la legislación tributaria.

Sección 4.ª Distribución de cargas

Artículo 167. *Proyecto de distribución de cargas.*

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización tiene por objeto repercutir equitativamente los gastos de urbanización de determinadas actuaciones de transformación o actuaciones urbanísticas, a ejecutar por modalidad asistemática, entre los propietarios o titulares de derechos reales de las parcelas del ámbito de actuación o beneficiadas por dichas obras respectivamente, pudiendo incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras si fuera necesario.

El proyecto de distribución de cargas también podrá tener por objeto repercutir equitativamente los gastos de las actuaciones para ejecutar las medidas de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares, así como de actuaciones previstas en los ámbitos de hábitat rural diseminado.

2. El proyecto de distribución de cargas hará constar, en la forma establecida en la legislación hipotecaria, con carácter de garantía real directa e inmediata, la afección de las fincas resultantes o existentes constitutivas de elementos privativos, incluso de aquellas en régimen de propiedad horizontal o complejo inmobiliario, al cumplimiento del deber de costear las obras, cualquiera que sea la persona propietaria.

3. El contenido, objeto, procedimiento de aprobación y efectos de la aprobación del proyecto de distribución de cargas será el desarrollado en los artículos 244 a 247.

Sección 5.ª Ejecución mediante régimen de propiedad horizontal

Artículo 168. *Ejecución mediante régimen de propiedad horizontal.*

1. Las técnicas de ejecución mediante régimen de propiedad horizontal previstas en el artículo 136.2.a) operarán a través de los instrumentos de ejecución cuando sean precisas para la consecución de cualquiera de las finalidades definidas en este Reglamento para dichos instrumentos, en los restantes casos operarán de manera independiente.

2. Cuando sea preciso para la ejecución de actuaciones de transformación de suelo urbano y excepcionalmente para actuaciones de transformación de suelo rústico, la reparcelación podrá motivadamente, de forma voluntaria o forzosa, adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas bajo régimen de propiedad horizontal, con observancia de la proporcionalidad y equidad en su valor respecto de las fincas aportadas y, en caso de

ejecución mediante modalidad indirecta, respecto a los gastos de urbanización asumidos por el agente urbanizador.

3. El porcentaje de cesión de aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, para el caso de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en edificación en régimen de propiedad horizontal.

Conforme al régimen de deberes de las actuaciones de transformación establecido en la Ley, las cesiones de sistemas generales y locales de dominio público podrán llevarse a cabo mediante la cesión de superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado integrados en un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa. Cuando la finca o fincas de origen sean de dominio público requerirá la previa desafectación, con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, pudiéndose llevar a cabo en el mismo procedimiento de reparcelación. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación. El instrumento de ejecución que lo desarrolle habrá de recoger los plazos y efectos del incumplimiento de éstos en los términos recogidos en el artículo 152.g).

4. La constitución del complejo inmobiliario referido en el apartado 3 deberá cumplir los requisitos mínimos siguientes:

a) Que no esté expresamente prohibido en la ordenación territorial o urbanística.

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

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

d) Que, para el caso de la constitución de un complejo inmobiliario a partir de un suelo ya calificado como sistema general o local públicos, se delimite una actuación de mejora urbana que deberá satisfacer las cargas y deberes legales que en su caso comporte la incorporación de los usos privativos, conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley.

5. En cualquiera de las modalidades de ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación o conservación podrá aplicarse, de forma voluntaria o forzosa, la reparcelación en régimen de propiedad horizontal entre los propietarios y el municipio o, en su caso, el adjudicatario de la ejecución. La inscripción en el Registro de la Propiedad se realizará en los términos previstos en la legislación estatal de suelo y en la legislación hipotecaria. La parte alícuota de la obra o edificación adjudicada a la parte promotora, de valor equivalente a los gastos de ejecución por ella asumidos, deberá quedar íntegramente garantizada mediante aval bancario, en beneficio de los propietarios.

Sección 6.ª Otras técnicas de ejecución

Artículo 169. *Reservas de aprovechamiento.*

1. Para la obtención por la Administración de terrenos con destino a sistemas generales o locales, incluidos los derivados de la ordenación territorial, podrán establecerse reservas de aprovechamiento subjetivo para su posterior transferencia, así como a favor de quienes, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, la reserva se constituirá a favor de:

a) El propietario del terreno, finca o parcela cedido gratuitamente a la Administración competente, cuando no sea posible su materialización en términos de aprovechamiento objetivo, directa e inmediatamente.

b) La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno destinado a sistemas generales o locales, en el caso de transmisión onerosa, voluntaria o forzosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa para el sistema general o local va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente a dichos sistemas.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

3. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, motivando la forma o alternativas para la materialización de ésta y plazos previstos, se inscribirá en el registro municipal de aprovechamientos y se hará constar en el Registro de la Propiedad en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria. El municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva. Podrá oponerse a la aprobación el agente urbanizador, cuando se pretenda adquirir así excedentes de aprovechamiento urbanístico radicados en el ámbito de la correspondiente actuación cuya ejecución haya asumido.

La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento mediante la aprobación del correspondiente instrumento de equidistribución.

4. La persona titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo por el procedimiento establecido en el artículo 116 de la Ley.

Artículo 170. *Procedimiento de aprobación de las reservas de aprovechamiento.*

1. La reserva de aprovechamiento será propuesta al municipio por los interesados o por otra Administración mediante solicitud en la que se hará constar:

a) La localización y dimensiones de las parcelas o solares afectados, señaladas en planos a escala adecuada para su perfecta identificación.

b) El aprovechamiento subjetivo que corresponde a las parcelas o solares correspondientes.

c) La documentación registral que acredite la titularidad de los terrenos a favor de los interesados y las cargas que los graven.

2. El órgano municipal competente procederá a la denegación o aprobación de la reserva de aprovechamiento, previa emisión de los informes técnicos y jurídicos correspondientes, con audiencia a los interesados distintos del solicitante por plazo de diez días. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses. La falta de notificación de resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto estimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.

Cuando el solicitante fuera una Administración Pública distinta de la municipal, la solicitud obligará a dichas Administraciones a concertar los términos en los que se efectuará la reserva. El municipio quedará obligado a su aprobación cuando la reserva tenga por objeto la ejecución de actuación prevista en los instrumentos de ordenación territorial.

3. La transferencia del aprovechamiento así reservado, cuando no proceda su materialización en el proceso reparcelatorio de una unidad de ejecución o ámbito de actuación, se llevará a cabo conforme al procedimiento regulado en el artículo 171.

Artículo 171. *Transferencias de aprovechamiento.*

1. Si así lo previera el instrumento de ordenación aplicable, los propietarios de una parcela o solar podrán transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro a otras parcelas o solares que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. Las transferencias de aprovechamiento podrán aplicarse tanto a actuaciones asistemáticas como, de forma complementaria, a actuaciones sistemáticas y determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legitima su materialización por éstas.

2. La transferencia requiere, en su caso, la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento

subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

Cuando en la parcela o solar de la que trae causa la transferencia de aprovechamiento se pueda materializar parte del aprovechamiento subjetivo no será obligada la cesión gratuita al municipio de la superficie de suelo, salvo que el empleo de técnicas en régimen de propiedad horizontal o complejo inmobiliario permita conjugar la cesión con la materialización de esa parte del aprovechamiento urbanístico.

3. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos y el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas se tramitarán y aprobarán según lo dispuesto en el artículo 172.

Artículo 172. *Procedimiento de aprobación de las transferencias de aprovechamiento.*

1. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio. El procedimiento se iniciará de oficio, a solicitud de los interesados acompañada de propuesta suscrita por todos ellos o a propuesta de otra Administración. La solicitud se acompañará de planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados y de un estudio económico que justifique la equivalencia entre los respectivos valores urbanísticos conforme a las normas de valoración de la legislación estatal aplicable.

2. La solicitud de aprobación de la transferencia de aprovechamiento se deberá acompañar igualmente de la certificación registral que acredite la titularidad de los terrenos a favor de los interesados, así como de las cargas que los graven y las titulares de éstas.

3. El órgano municipal competente procederá a resolver sobre la transferencia de aprovechamiento, previa emisión de los informes técnicos y jurídicos correspondientes, y a la inscripción en el registro municipal de aprovechamientos. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto estimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.

4. El municipio podrá denegar la aprobación de las transferencias por razón de su inadecuación para la correcta ejecución de la ordenación. Cuando el solicitante fuera una Administración Pública distinta de la municipal, la solicitud obligará a dichas Administraciones a concertar los términos en los que se efectuará la transferencia. El municipio quedará obligado a su aprobación cuando la transferencia tenga por objeto la ejecución de actuación prevista en los instrumentos de ordenación territorial.

5. La aprobación de la transferencia de aprovechamiento tendrá como efecto su materialización y simultánea cesión de terrenos a que se refiere el artículo 171.3.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación de la transferencia de aprovechamiento se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad, previa certificación administrativa expedida por la Administración actuante en la que conste la aprobación de la transferencia y la documentación de la misma junto a la documentación necesaria para efectuar operaciones de actualización del tracto registral u otras con incidencia registral prevista en la legislación hipotecaria.

Artículo 173. *Transmisión de excesos de aprovechamiento.*

1. Cuando una actuación de transformación urbanística presente, en su conjunto, un exceso de aprovechamiento, éste se compensará:

a) Por la cesión de los suelos de sistemas generales o locales necesarios para la ejecución del ámbito o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.

b) Por la cesión de terrenos en otro ámbito, mediante transferencias de aprovechamiento.

c) Por adjudicación a los propietarios de suelo con aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto.

d) Por cesión de edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.

e) En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento tasado de acuerdo con el régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente. Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.

2. El exceso de aprovechamiento que pueda existir en actuaciones de transformación urbanística sólo podrá ser enajenado cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Que el instrumento de ordenación, si lo adscribe a la compensación de los propietarios desuelo con aprovechamiento inferior al medio del área de reparto, no determine los terrenos que deban ser compensados en el ámbito de la actuación de transformación excedentaria.
b) Que se tase conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre valoraciones.
c) Que los recursos obtenidos se destinen a compensar a los propietarios del área de reparto con aprovechamiento objetivo inferior al medio de esta.

3. La transmisión de excesos de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, se inscribirá en el registro municipal de aprovechamientos y se hará constar en el Registro de la Propiedad en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria.

Artículo 174. *Las compensaciones monetarias sustitutivas.*

1. Los municipios podrán, una vez solicitada una licencia de obras, transmitir por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.
La adquisición en metálico de aprovechamiento objetivo tendrá carácter subsidiario respecto de lo regulado para las transferencias o para las reservas de aprovechamiento, y el pago deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.
2. La Administración actuante podrá aprobar, con una vigencia improrrogable de tres años, un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con el régimen general aplicable, previo informe de la Administración competente en materia tributaria, y tendrán en cuenta el justiprecio fijado en procedimientos expropiatorios. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo la Administración actuante acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados.
3. En suelo urbano y suelo rústico sometidos a actuación de transformación urbanística, la Administración actuante podrá transmitir, en el seno del procedimiento de aprobación del instrumento o técnica de ejecución que establezca la equidistribución de beneficios y cargas, y por precio en metálico, el aprovechamiento que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos, conforme a lo establecido en los artículos 49.3 y 51.2.
4. Las compensaciones monetarias sustitutivas deberán ser aprobadas por la Administración actuante, se inscribirán en el registro municipal de aprovechamientos y se hará constar en el Registro de la Propiedad en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria. También será objeto de inscripción en el registro municipal de aprovechamientos el destino final de dichas compensaciones monetarias sustitutivas.

Artículo 175. *Registro municipal de aprovechamientos.*

1. Se inscribirán en el registro municipal de aprovechamientos al menos los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o transferencia de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.
b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.
c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

d) Los acuerdos de aprobación de instrumentos de ejecución que adjudiquen al municipio o transmitan excesos de aprovechamiento.

e) Los acuerdos de compensación monetaria sustitutoria.

2. Para la inscripción en el registro municipal de aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de aquellos a cuyo favor figure la citada carga.

CAPÍTULO III

La ejecución mediante gestión indirecta

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 176. *Agente urbanizador.*

1. Para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, tanto en régimen de gestión pública como privada, se podrá emplear la modalidad de gestión indirecta a través de la persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, legitimada por la Administración actuante para asumir a su riesgo y ventura la responsabilidad de la ejecución, al ser seleccionada por la Administración como agente urbanizador en pública concurrencia, según lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento y, supletoriamente, por lo previsto en la legislación de contratos del sector público, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.

Los propietarios interesados podrán participar en la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística, en los supuestos y conforme a lo establecido en la Ley y en este Reglamento.

2. Podrá coadyuvar con el agente urbanizador, sin que en ningún caso lo exima de la responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución, una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación.

3. Cuando el agente urbanizador reúna por sí mismo los requisitos de capacidad para la ejecución de las obras de urbanización y dichos requisitos y condiciones se hubieran incluido en el procedimiento para su selección, no será precisa la convocatoria de una nueva licitación pública para la ejecución de las obras.

4. El agente urbanizador podrá recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

5. A iniciativa pública podrá adjudicarse, de forma conjunta a la gestión indirecta de la actividad de ejecución, la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada de una actuación de transformación a persona interesada, sea propietaria o no de suelo.

Sección 2.ª Procedimiento de selección del agente urbanizador

Artículo 177. *Inicio del procedimiento de selección del agente urbanizador.*

1. El procedimiento de selección del agente urbanizador para la concesión de la gestión indirecta se iniciará de oficio o a instancia de persona interesada en asumir la ejecución, con arreglo a las condiciones generales reguladas en el Reglamento.

2. La selección del agente urbanizador y, en su caso, la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada de una actuación de transformación ha de realizarse mediante procedimiento de pública concurrencia.

Los pliegos de condiciones para la selección del agente urbanizador se ajustarán al contenido recogido en el artículo 178 y a las bases de desarrollo y ejecución que deriven de los instrumentos de ordenación o, en su caso, de la propuesta de delimitación de la actuación de transformación.

3. El procedimiento se iniciará de oficio con la aprobación por la Administración actuante de los pliegos para la selección del agente urbanizador.

4. El procedimiento se iniciará a instancia de persona interesada con la correspondiente solicitud conforme al contenido establecido en el artículo 178.1, a), b), c) y d),

documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de capacidad para contratar y de solvencia económica y financiera, técnica y profesional, además de la certificación del Registro de la Propiedad regulada en el artículo 179.3. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de aportar, en fase de presentación de alternativas, aquella otra documentación que establecieran los pliegos para la selección del agente urbanizador.

En caso de que el instrumento de ordenación detallada no hubiera sido aprobado, podrá formularse petición para la adjudicación conjunta de la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada y de la gestión indirecta de la actividad de ejecución.

El municipio deberá aprobar los pliegos para la selección del agente urbanizador en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud formulada por la persona interesada o, en su caso, adoptar acuerdo motivado denegando la iniciativa.

5. Con la aprobación de los pliegos, a los efectos de lo establecido en este Reglamento y sin perjuicio del procedimiento de concesión de la gestión indirecta, se entenderá adoptada por la Administración actuante la iniciativa para la ejecución mediante gestión indirecta de la actuación.

6. Podrá actuar como agente urbanizador, cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, interesada en asumir la responsabilidad de la ejecución, siempre que no se haya adoptado la iniciativa para la ejecución por gestión directa o indirecta y que no haya perdido la condición de agente urbanizador en ésta u otras actuaciones por causa de incumplimiento de los deberes urbanísticos.

Una vez adoptada la iniciativa para la ejecución por gestión directa o indirecta y, en todo caso, en la ejecución de actuaciones edificatorias, sólo podrá instarse el inicio del procedimiento por agente urbanizador solicitando la declaración del incumplimiento de los correspondientes deberes urbanísticos.

Artículo 178. *Contenido de los pliegos para la selección de agente urbanizador.*

1. Los pliegos de condiciones se ajustarán al contenido mínimo siguiente:

a) Valoración de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución o ámbito de actuación o, en su caso, de las fincas, parcelas o solares, fijando un precio en función de los criterios establecidos en la legislación general aplicable. A partir de la misma se presentará la mejora en la oferta de compra y pago del precio, en dinero o en especie, mediante la entrega de bienes de naturaleza urbanística, la permuta con parcelas edificables y la integración en el proceso urbanizador mediante la aportación de suelo, dinero o ambas cosas, así como cualquier otro medio aceptado en derecho que, sin menoscabo del valor económico de los terrenos, redunde en el interés urbanístico general.

b) Bases para las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios afectados, conforme a lo recogido en el artículo 185, incluyendo propuesta de convenio a suscribir.

c) Documentación técnica para presentar por el licitador, que constará al menos de un avance del proyecto de urbanización o, en su caso, del proyecto de obras ordinarias de urbanización, con descripción de las obras de urbanización o, en su caso, de edificación, rehabilitación, conservación o mejora, a realizar e indicación de los costes de ejecución estimados. Asimismo, precisarán la descripción y prescripciones técnicas de las infraestructuras que hayan de anticiparse para la funcionalidad de la actuación y que tengan un ámbito de servicio que exceda del propio de la actuación.

d) Fases y plazos a los que se compromete el desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación.

e) Requisitos de solvencia técnica y económica del agente urbanizador y garantía económica para el desarrollo de los trabajos que no podrá ser inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización, así como momento en el que debe constituirse.

f) Previsiones que puedan suponer una mejora para la estimación de la oferta propuesta, tales como aportaciones respecto a las previstas en la ordenación vigente relativas al patrimonio público de suelo, sistemas generales y locales, precio máximo de venta de solares o edificaciones, y otras concretas que beneficien a la colectividad.

g) Potestativamente, garantía provisional que, en su caso, deba aportarse y momento en el que deberá serlo, por quienes formulen alternativas, incluido en su caso quien hubiera formulado la iniciativa.

h) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de capacidad para contratar y de solvencia económica, financiera, técnica y profesional.

i) Lugar de presentación de las proposiciones jurídico-económicas, debiendo utilizar la sede electrónica de la Administración actuante.

2. Los contenidos relativos a la oferta de compra, pago del precio, fases, plazos de los trabajos y otras previsiones, incluidos los datos que hayan de reflejarse en la propuesta de convenio, se presentarán en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con las eventuales alternativas. Idéntico criterio se seguirá con los contenidos que acompañen la solicitud de concesión de la gestión indirecta a instancia de persona interesada.

3. Los pliegos contendrán los criterios objetivos de adjudicación de la concesión. Tales criterios serán especificados por orden decreciente de importancia e incluyendo su ponderación, debiendo incluir entre los criterios de valoración, como mínimo, los siguientes:

a) Con respecto a la alternativa técnica:

1.º La idoneidad del ámbito propuesto, en el caso de poder plantear variantes de la delimitación de la actuación, de las unidades de ejecución o ámbitos de actuación, así como de las fases de la urbanización.

2.º Las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación detallada.

3.º La concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios medioambientales, incluidos los de eficiencia energética, que se determinen.

b) Con respecto a la proposición jurídico-económica:

1.º Plazos más breves para la ejecución de la actuación.

2.º Menor o más proporcionado beneficio empresarial del agente urbanizador por la promoción y gestión de la actuación.

3.º Obras de urbanización o, en su caso, de edificación, rehabilitación, conservación o mejora, más convenientes, asumiendo las calidades y los costes de las obras más adecuados para su ejecución.

Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a los propietarios, sin perjuicio de la que queden liberados los propietarios en concepto de pago en especie, y sin mengua de la calidad, siempre que se justifiquen rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias, debiendo haber configurado los Pliegos las bajas que tendrán esta consideración.

4.º Mejor oferta de compra y pago del precio en dinero o en especie.

5.º Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito de la actuación, bien por ostentar la propiedad de éste, bien por el apoyo expresado por los propietarios con los que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo.

6.º Más alternativas en la elección por los propietarios de la modalidad de pago de las cargas de urbanización.

7.º Cuando existan parcelas destinadas a viviendas sujetas a algún régimen con protección pública que correspondan al agente urbanizador como retribución de su labor, los menores plazos de edificación de dichas viviendas.

8.º Mayor compromiso de vinculación a vivienda protegida de los solares que, en su caso, correspondan al agente urbanizador.

9.º Mayores garantías de cumplimiento, tanto en cuantía como en inmediatez de su realización.

4. Cuando se prevea la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización, las bases señalarán los requisitos exigibles entre los establecidos para el contratista del contrato de obra en la legislación de contratos del sector público, así como si, en caso contrario, resultan exigibles los correspondientes al contrato de gestión de

servicios públicos; y, además, y en su caso, la necesidad de cumplir con los requisitos de publicidad que para el contrato de obras se regulan en dicha normativa.

5. Cuando también tenga por objeto la adjudicación de la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada de una actuación de transformación, los pliegos de condiciones que licite la Administración se ajustarán además al siguiente contenido mínimo:

a) A la documentación técnica a presentar por el licitador se añadirá al menos el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística detallada y una propuesta de ordenación que desarrolle la propuesta de ordenación general en grado suficiente para definir un avance del proyecto de urbanización.

b) Fases y plazos en los que el licitador se compromete a la presentación de los documentos precisos para la aprobación del instrumento de ordenación detallada, que en todo caso habrá de ajustarse a lo establecido en el artículo 25.3 d) de la Ley. En su caso, compromisos para la tramitación coordinada de los instrumentos de ordenación y de ejecución precisos.

c) Los criterios objetivos de adjudicación de la concesión del apartado 4 se harán extensivos a la propuesta de ordenación y a las fases y plazos para su aprobación.

Artículo 179. *Información pública, audiencia y presentación de alternativas.*

1. Iniciado el procedimiento para la concesión de la gestión indirecta, de oficio o a iniciativa de persona interesada, se articulará la apertura de un trámite previo por plazo de un mes para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edicto publicado en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2. El trámite incluirá expresamente el convenio previsto en el artículo 178.1.b) y se ajustará a las reglas establecidas en la Ley y en este Reglamento para la información pública de convenios.

2. De forma simultánea se procederá a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, considerando los datos catastrales y los que figuren en el Registro de la Propiedad según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento.

3. La iniciación del procedimiento de concesión de la gestión indirecta se hará constar en el Registro de la Propiedad en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo. La Administración actuante de oficio o, en su caso, la persona que haya formulado la iniciativa y a su costa, deberán recabar del Registro de la Propiedad correspondiente, certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el ámbito de la actuación o unidad de ejecución o, en su caso, de las fincas, parcelas o solares. En la solicitud se expresarán las parcelas, partes de estas y los aprovechamientos urbanísticos que resulten incluidos en el ámbito.

El Registro de la Propiedad, al mismo tiempo que expida las certificaciones, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente de adjudicación de la gestión indirecta en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria. La nota marginal solamente producirá el efecto de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Si dichos interesados se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

4. Podrá presentar oferta de acuerdo con los pliegos para la selección de agente urbanizador aprobados, cualquier persona física o jurídica, interesada en asumir la gestión de la ejecución que no haya perdido la condición de agente urbanizador en otras actuaciones por incumplimiento de los deberes urbanísticos.

5. Salvo que el procedimiento se haya determinado en sustitución de la modalidad directa del sistema de compensación, los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que representen como mínimo el cincuenta por ciento de la superficie total de ésta tendrán derecho a la adjudicación siempre que su oferta mejore la más ventajosa entre las

presentadas, quedando obligados a constituirse en sociedad mercantil u otra entidad con personalidad jurídica en caso de resultar adjudicatarios.

En la sociedad o en la agrupación a que se refiere el párrafo anterior podrán participar, junto con los propietarios, terceras personas que contribuyan a la financiación de las obras.

Artículo 180. *Adjudicación y formalización de la concesión.*

1. Con independencia del modo de iniciación del procedimiento de concesión de la gestión, ultimada la información pública y el plazo de presentación de ofertas, la Administración procederá a la adjudicación, conforme a los siguientes criterios:

a) Prevalencia de las ofertas que, en coherencia con el entorno y ámbito donde se localicen, originen mayor beneficio para la colectividad, conforme al artículo 178.3.

b) Cuando así esté previsto en los pliegos, la concesión podrá otorgarse conjuntamente a dos o más oferentes, previo acuerdo entre los mismos y aceptación por la Administración actuante de los contenidos de dicho acuerdo.

c) La adjudicación se notificará a los propietarios y demás interesados en el expediente y se formalizará mediante la firma del correspondiente convenio urbanístico entre la Administración actuante y el agente urbanizador, sin necesidad de someter éste a más trámite de información pública que el previsto en el artículo 179.1. El convenio será publicado tras su firma conforme a lo establecido en el artículo 9.4.5.ª de la Ley.

En dicho convenio se harán constar, al menos, como obligaciones esenciales, que la obra se ejecute con arreglo a las previsiones del proyecto que las contemple, las condiciones y los compromisos de gestión y los plazos para la ejecución de la urbanización, las garantías que el agente urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Asimismo, se fijarán los plazos preclusivos para presentar, en su caso, los documentos técnicos en función de las condiciones establecidas en la adjudicación, así como los documentos de proyecto de urbanización y de reparcelación para proceder a su tramitación.

El convenio urbanístico que se suscriba determinará el importe que el agente urbanizador deberá percibir como contraprestación de su labor, que constituirá el precio de adjudicación del contrato, conforme a lo establecido en el artículo 185, por la asunción, a su riesgo y ventura, de las obligaciones asumidas.

No podrán introducirse en el convenio urbanístico determinaciones que no resulten de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación de la concesión, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del cumplimiento de la legalidad.

d) Con carácter previo a la suscripción del convenio la persona adjudicataria deberá haber aportado la garantía establecida en el artículo 178.1.e).

2. La perfección del convenio, una vez adjudicada la concesión, determinará el deber de presentar el proyecto de urbanización o, en su caso, de edificación, rehabilitación, conservación o mejora, que asuma las condiciones de la adjudicación, así como la iniciación de la actividad de ejecución.

3. El concesionario, que tendrá en todo caso poder de disposición fiduciaria sobre los terrenos del ámbito, precisará autorización de la Administración actuante para poder proceder a la enajenación o la constitución de garantías reales.

4. La renuncia conllevará, en su caso, la pérdida de la garantía provisional que los pliegos hubieran podido establecer, pudiendo procederse a la selección de una nueva persona adjudicataria. La persona adjudicataria podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que ella ofreció equivalentes a un diez por ciento de los costes de ejecución sin que suponga pérdida de la garantía provisional.

5. La adjudicación de la concesión no surtirá efecto alguno hasta que no se dé cumplimiento a lo dispuesto en este artículo. Si se desatendiere el emplazamiento para la entrega de la garantía y firma del convenio, el municipio podrá dejar sin efecto la adjudicación y proceder a adjudicar la concesión a otra oferta alternativa formulada en el procedimiento que reúna los requisitos, o a la selección de una nueva persona adjudicataria mediante un nuevo procedimiento, lo que conllevará, en su caso, la pérdida de la garantía provisional que los pliegos hubieren podido establecer.

Artículo 181. *Prerrogativas y facultades del agente urbanizador.*

El agente urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Someter a tramitación y aprobación administrativa cuantos instrumentos sean precisos para la ejecución de la actuación y, entre ellos, proyectos de urbanización u otros proyectos técnicos, proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.

b) Ser oído con carácter previo al otorgamiento de licencias de parcelación y de edificación.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de ejecución o ámbito de actuación hasta que haya ganado firmeza en vía administrativa la operación reparcelatoria y se cumplan las demás condiciones legales previstas para ello, debiendo la persona titular de la parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización con carácter simultáneo a su edificación.

c) Optar por la retribución mediante la cesión de terrenos edificables.

d) Solicitar la ocupación de los terrenos sujetos a reparcelación y de los necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos en la Ley y en el Reglamento.

e) Ejecutar las obras de urbanización o, en su caso, de edificación, rehabilitación, conservación o mejora, o proceder, cuando así se exija, a la contratación de las obras, en los términos establecidos en este Reglamento. Las obras deberán ejecutarse en el plazo previsto en el artículo 180.1.c).

Artículo 182. *Participación y otros derechos de los propietarios.*

1. El derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanizadora se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo.

2. Los propietarios tendrán derecho a recibir, tanto de la Administración actuante como del agente urbanizador, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y a cooperar en la actuación, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo.

3. La persona propietaria que contribuya a las cargas de la urbanización podrá instar a la Administración actuante a que dirija y supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos en la Ley y exigir al agente urbanizador que ejecute la actuación urbanizadora con la diligencia de un buen empresario.

Sección 3.ª La ejecución de las obras mediante gestión indirecta

Artículo 183. *Contratación de las obras de urbanización.*

1. No será preciso licitar la contratación de las obras de urbanización cuando, reuniendo el agente urbanizador los requisitos de capacidad económica y técnica establecidos en los pliegos, hubiera formado parte del objeto del procedimiento para la concesión de la gestión indirecta la ejecución de las obras de urbanización por la persona adjudicataria conforme a determinación expresa de los referidos pliegos. En dicho caso, la ejecución material de las obras de urbanización se entenderá incluida entre las obligaciones a cumplir por el agente urbanizador en su condición de persona adjudicataria.

2. El agente urbanizador adjudicatario de la gestión del sistema de actuación, contratará la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La contratación de las obras de urbanización podrá efectuarse de manera parcial, mediante su división en lotes, cuando circunstancias técnicas lo aconsejen, sin que quepa fraccionarlas con el sólo propósito de eludir los requisitos establecidos por la legislación de contratos del sector público.

b) Cada contratación requerirá la elaboración de un pliego de condiciones en el que se precisen, como mínimo, los siguientes extremos:

1.º Presupuesto de licitación de las obras de urbanización, que será, como máximo, el presupuesto de contrata establecido en el proyecto de urbanización aprobado. En el caso de que no se licite la totalidad de las obras, se aplicará el principio de proporcionalidad y la suma de las sucesivas licitaciones no podrán exceder esta cantidad.

2.º Plazo para presentación de ofertas que, como mínimo, será de un mes a contar desde la última publicación del anuncio de la convocatoria e identificación del lugar en que deberán depositarse. Las ofertas se presentarán en sobre cerrado, selladas y firmadas en todas sus hojas por los licitadores, de cuya entrega se facilitará justificante por el agente urbanizador. Los licitadores deberán depositar igualmente, en sobre cerrado, en el Registro municipal, copia de la hoja resumen del presupuesto debidamente sellada y firmada.

3.º Características de la empresa constructora y, en concreto, las relativas a la capacidad de obrar y a la solvencia económica, financiera y técnica, así como a la no afectación por prohibición legal para contratar con las Administraciones Públicas.

4.º Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

c) El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por la Administración actuante, que deberá resolver en el plazo de veinte días desde su presentación, entendiéndose aprobado por el transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa.

d) El contrato deberá adjudicarse por procedimiento abierto, al que deberá admitirse a toda empresa constructora que reúna las condiciones requeridas y cuya convocatoria se anunciará en la forma y con los requisitos establecidos en los Pliegos de adjudicación de la concesión y, en su defecto, para el contrato de obras en la legislación de contratos del sector público.

e) La selección de la empresa constructora por el agente urbanizador será comunicada a la Administración actuante a los efectos de su aprobación por ésta, que deberá otorgarla cuando la empresa constructora y la proposición por ésta formulada reúnan todos los requisitos legales, dentro de los veinte días siguientes a la comunicación recibida. Transcurrido este plazo se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo.

f) Las relaciones entre el agente urbanizador y la empresa constructora se regirán, en todo lo relativo al cumplimiento y liquidación del contrato, por el Derecho privado.

3. La Administración actuante podrá aprobar, mediante resolución, un modelo de pliego de condiciones para la contratación por los agentes urbanizadores o, cuando proceda, un modelo de pliego de condiciones para la contratación de las obras de urbanización.

4. Aun cuando se siga el procedimiento de contratación regulado en este precepto, el responsable frente a la Administración de la ejecución de la ordenación será en todo caso el agente urbanizador.

Artículo 184. *Acta de replanteo.*

1. El comienzo de las obras de urbanización requerirá el previo levantamiento del acta de replanteo de las obras, que deberá ser suscrita por la Administración actuante y el agente urbanizador, y entre éste y la empresa constructora, en su caso. También será suscrita por los técnicos designados por el agente urbanizador para su supervisión.

El replanteo consistirá en la comprobación de la realidad geométrica de la obra urbanizadora o de la parte de ésta que pretenda ejecutarse y la disponibilidad de los terrenos precisos para su normal ejecución. Asimismo, se deberán comprobar cuantos supuestos figuren en el proyecto elaborado y sean básicos para la ejecución de las obras. Este acto no podrá tener lugar hasta que haya sido aprobado el proyecto de urbanización, cuando sea exigido conforme a lo establecido en este Reglamento, y contratadas las obras de urbanización. Tampoco podrá tener lugar antes de que haya sido publicada la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación, salvo que las obras a que se refiera se desarrollen en suelos cuya disponibilidad esté asegurada.

2. Si en los pliegos no se fijase un plazo para el levantamiento del acta de replanteo, una vez contratadas las obras de urbanización, la Administración fijará el día, la hora y el lugar a los efectos de que tenga lugar el mismo, practicando oportunamente la debida notificación al agente urbanizador, que deberá, en su caso, dar conocimiento de su contenido a la empresa constructora, a los integrantes de la dirección facultativa de las obras y, en su caso, a los

responsables de la supervisión de estas si hubieran sido impuestas por las Administraciones sectoriales.

3. El levantamiento del acta de replanteo se pondrá en conocimiento de las Administraciones sectoriales que en sus informes así lo hubieren exigido o que, por razón de sus competencias, deban efectuar un seguimiento del desarrollo de las obras a que se refieran.

Artículo 185. *Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios.*

1. Salvo en el caso en que procede la expropiación forzosa con pago en metálico, los pliegos deberán regular las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios afectados, en todo caso conforme a las siguientes reglas:

a) El agente urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización en la medida en que le sean compensados mediante retribución en metálico o en terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora. El convenio urbanístico que se suscriba determinará el importe que el agente urbanizador deberá percibir como contraprestación de su labor, que constituirá el precio de adjudicación del contrato de la concesión de la gestión referido en el artículo 180.1.c).

b) Los pliegos deberán determinar el modo o modos en que deberá retribuirse la labor urbanizadora. La retribución del agente urbanizador podrá realizarse en terrenos edificables o, en su caso, superficie edificada, o en metálico.

2. La publicación del acuerdo de aprobación del convenio, una vez adjudicada la concesión al agente urbanizador, facultará a la ocupación de los terrenos para la ejecución de las obras de urbanización cualquiera que sea la modalidad de ejecución.

Sección 4.ª Terminación de la ejecución

Artículo 186. *Causas de resolución de la adjudicación de la concesión.*

1. Son causas de resolución del convenio de adjudicación de la concesión del sistema:

a) La muerte del agente urbanizador persona física, salvo que la Administración actuante acuerde la continuación del contrato con sus sucesores previa solicitud de los mismos acreditando su condición y los requisitos de garantía establecidos para la cesión de contratos en la legislación de contratos del sector público; su incapacidad sobrevenida declarada judicialmente, salvo la continuación de la persona representante en nombre y por cuenta de aquél y la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad adjudicataria.

b) Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.

c) Cuando no concurra causa de resolución imputable al contratista, siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la continuación del contrato.

d) La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total y la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público. Si el retraso no fuera imputable al agente urbanizador, la Administración actuante podrá conceder una prórroga por plazo igual al que se hubiere demorado.

e) Las variaciones en las previsiones de la actuación derivadas de decisiones públicas que alteren su desarrollo, cuando, por su importancia, afecten en más de un veinte por ciento de los gastos de urbanización asumidos por el agente urbanizador conforme a los pliegos y convenio suscrito; salvo que, por el estado del desarrollo de la actuación, la resolución de la adjudicación lesione los intereses públicos o que, para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita culminar la urbanización de la actuación.

f) El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales de los pliegos que rigieron la adjudicación y el convenio urbanístico suscrito.

g) Aquellas que expresamente se hubieran establecido en el pliego que sirvió de base a la adjudicación.

2. El procedimiento de resolución de la adjudicación de la concesión se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del agente urbanizador adjudicatario de la

concesión, o a instancia de nuevo agente urbanizador interesado en asumir la actividad de ejecución si éste alegase el incumplimiento de los deberes objeto de la concesión. Durante la instrucción del procedimiento se requerirá el cumplimiento de los siguientes trámites:

a) Cuando el procedimiento se inicie de oficio o a instancia de nuevo agente urbanizador, se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al agente urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a los propietarios y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación.

b) Cuando se inicie a instancia de nuevo agente urbanizador, éste habrá de fundamentar el incumplimiento de los deberes de la concesión alegados.

c) Informe de los servicios técnicos y jurídicos de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días.

3. El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción de la concesión.

La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo previsto en la legislación de contratos del sector público para los expedientes de resolución contractual tendrá efecto estimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.

Artículo 187. *Compensación al agente urbanizador.*

El agente urbanizador tendrá derecho a que se le compense, en los términos previstos para el contrato de concesión de servicios por la legislación de contratos del sector público, por los daños y perjuicios que se le irroguen como consecuencia de medidas unilaterales adoptadas por la Administración actuante y que dificulten, agraven o impidan el normal desarrollo de la gestión de la actuación.

CAPÍTULO IV

La ejecución de la urbanización

Sección 1.ª Actuaciones de urbanización

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 188. *Clases de obras de urbanización.*

1. Las actuaciones de urbanización pueden consistir en:

a) Obras para mejorar o completar la urbanización, en actuaciones de mejora urbana, actuaciones para recuperar la condición de solar por inadecuación sobrevenida de su urbanización, o actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

b) Obras para la reforma o renovación de la urbanización en áreas de reforma interior.

c) Obras de nueva urbanización en las actuaciones de nueva urbanización.

d) Obras de urbanización de sistemas generales o locales no incluidos o adscritos a efectos de su ejecución material a actuaciones de transformación urbanística, así como de los adscritos o incluidos a actuaciones de transformación que requieran su ejecución anticipada.

2. Para la ejecución de las obras de urbanización se precisará la aprobación o autorización de un proyecto de obras de urbanización. En función de la actuación de urbanización que se trate se llevarán a cabo mediante:

a) Proyectos de urbanización, cuando tengan por objeto el diseño y desarrollo de las obras de urbanización precisas para la ejecución de actuaciones de nueva urbanización y de reforma o renovación de la urbanización. Su aprobación se llevará a cabo conforme a lo establecido en el artículo 192 y a las particularidades que dispongan las Ordenanzas Municipales.

b) Proyectos de obras ordinarias de urbanización, en suelo urbano no sometido a actuación de transformación, salvo las de mejora urbana, cuando tengan por objeto la reparación, sustitución, mantenimiento o la introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de un servicio, sin alterar el destino urbanístico del suelo. También podrán tener por objeto la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar. Cuando se lleven a cabo en régimen de ejecución pública tendrán el carácter de obras públicas ordinarias.

c) Obras de urbanización complementarias a la edificación. Cuando en suelo urbano no sometido a actuación de transformación y en suelo urbano sometido a actuación de mejora urbana, sean necesarias obras de urbanización para la edificación de los solares que consistan en la mera reparación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas para su autorización podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias. Se entenderán autorizadas con el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística de edificación según lo previsto en el Capítulo II del Título VI del Reglamento.

d) Otras actuaciones urbanizadoras.

3. Las obras de urbanización de sistemas generales y locales se llevarán a cabo mediante proyecto de urbanización cuando se trate de nueva urbanización, reforma o renovación de la urbanización. En los restantes casos mediante proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Excepcionalmente, con la debida justificación de la Administración actuante y conforme a las reglas establecidas en el artículo 193, podrán autorizarse con anterioridad a la aprobación del proyecto de urbanización, proyectos de obras ordinarias que abarquen parte del ámbito y que tengan por objeto la urbanización de parcelas destinadas a sistemas generales o locales de actuaciones de transformación urbanísticas.

4. Los proyectos para la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares y las obras previstas en los ámbitos de hábitat rural diseminado, si bien no tendrán la consideración de actuación de urbanización, podrán autorizarse mediante los procedimientos previstos en el apartado 2 de este artículo, con los límites y efectos de su régimen aplicable, y conforme establezcan respectivamente el Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares y el Plan Especial que regule el hábitat rural diseminado.

Artículo 189. *Gastos de urbanización.*

1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de urbanización comprende el coste de la ejecución material de las obras, además de los gastos generales y beneficio industrial de la empresa urbanizadora o constructora. La ejecución material de las obras incluiría:

1.º Obras de vialidad, que comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas y aparcamientos; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

2.º Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda al ámbito de ejecución.

3.º Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público; los de telefonía y telecomunicaciones; y la canalización e instalación de las redes de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales.

4.º Obras para el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos de acuerdo con la normativa de aplicación.

5.º Las infraestructuras de transporte público que se requieran, en el caso de las actuaciones no colindantes al suelo urbano existente, para una movilidad sostenible.

6.º Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, parques y jardines y vías públicas.

7.º Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de ordenación y conforme al régimen previsto a ejecutar o en el sistema de actuación previsto para su desarrollo y ejecución, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución o ámbito de actuación que sean precisas, tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad o ámbito a las redes generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo. También quedarán comprendidos dentro de los costes de obras de urbanización las obras precisas para la conexión del ámbito de la actuación de transformación con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos o, en su defecto, con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

8.º Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el instrumento de ordenación urbanística.

b) Gastos de honorarios profesionales del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada, de los instrumentos de ejecución y de la dirección técnica de las obras de urbanización y de sus instrumentos de evaluación ambiental. Estos gastos también incluirán los que se puedan producir por levantamientos topográficos y planimetría digitalizada.

c) Gastos de gestión del sistema, incluyendo los siguientes:

1.º Gastos de honorarios profesionales originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación, así como de administración, contabilidad y asesoramiento fiscal.

2.º Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de ejecución, incluyendo las publicaciones que sean de aplicación.

3.º Gastos derivados de las tasaciones y valoraciones preceptivas.

4.º Gastos de constitución, incluso notariales, y de gestión de las entidades colaboradoras.

d) Indemnizaciones que procedan en favor de los propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de ordenación, o a plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste, así como el coste de la demolición de estos.

También se incluirán las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación.

e) Los gastos derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización prevista en el artículo 195.

f) Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno legalmente preceptivos.

g) Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.

h) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

2. Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y servicios previstos en el apartado 1 hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

3. Los gastos de gestión del sistema de actuación habrán de estar expresamente justificados y no podrán exceder el diez por ciento del total de los gastos de urbanización.

4. Los propietarios o responsables de la ejecución de la urbanización tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras y, en concreto, de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, en la

parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por la actuación.

La determinación de los gastos a reintegrar se podrá reflejar en la cuenta de liquidación provisional y se repercutirá la cuota correspondiente a las empresas suministradoras de los servicios que sea exigible conforme a su legislación específica una vez ejecutadas las obras de urbanización. Cuando no sea preciso instrumento de ejecución que recoja la cuenta de liquidación provisional, o no se haya previsto en ésta, los referidos gastos de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante, o bien mediante actualización de la cuenta de liquidación provisional aprobada por la Administración actuante. Su cobro, en caso de impago, podrá realizarse por la vía de apremio, de acuerdo con el procedimiento legalmente previsto.

Los propietarios o responsables de la ejecución de la urbanización tendrán derecho al resarcimiento, una vez cedidas las redes de suministros a la empresa suministradora, si en el futuro fueran utilizadas para atender solicitudes de conexión de terceros usuarios ajenos a la actuación de transformación o actuación urbanística en los términos previstos en la correspondiente reglamentación. A tales efectos tendrán derecho a ser informados por parte de la empresa suministradora de las conexiones que se vayan a autorizar.

Podrán suscribirse convenios entre los propietarios o responsables de la ejecución de la urbanización y las empresas suministradoras en los que se establezcan los términos en los que se llevarán a cabo el reintegro de los gastos que correspondan. Dichos convenios deberán ser aprobados por la Administración actuante, y en defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Artículo 190. *Derechos de realojo y retorno.*

En la ejecución de las actuaciones de transformación y actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno conforme a la legislación del Estado y complementariamente a las siguientes reglas:

a) En actuaciones de expropiación, la obligación de hacer efectivos los derechos de realojo y retorno corresponde a la Administración expropiante, o en su caso al beneficiario de la expropiación.

b) En actuaciones sin expropiación, la obligación de hacer efectivos los derechos de realojo y retorno corresponde:

1.º A la persona responsable de la ejecución, respecto de los ocupantes en régimen de propiedad.

2.º Al propietario, respecto de los ocupantes en régimen de arrendamiento.

c) Los potenciales beneficiarios de los derechos regulados en este artículo deberán acreditar que ya tenían la condición de ocupantes legales antes de la aprobación del instrumento de ejecución urbanística, o cuando el mismo no sea exigible, del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

El derecho de retorno podrá acreditarse mediante certificación de dominio en la que conste inscrito dicho derecho, conforme a lo establecido en la normativa hipotecaria, antes de los referidos plazos.

d) En todos los supuestos previstos en este artículo, los beneficiarios podrán aceptar la sustitución del realojo o del retorno por una indemnización en efectivo.

Subsección 2.ª El proyecto de urbanización

Artículo 191. *Contenido y documentación.*

1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de

ordenación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, y deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las normas de urbanización contenidas en los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales.

2. El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en la Ley garantizando su distribución equilibrada entre fases.

3. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano, y en general las descritas en el artículo 189. El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

4. El proyecto de urbanización definirá, en base a las fases de urbanización establecidas, los servicios urbanísticos que deban ponerse en servicio para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

5. Las empresas suministradoras y distribuidoras de los servicios prestarán su colaboración en orden a garantizar la redacción del proyecto y su ejecución.

6. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan los contenidos técnicos de las obras sobre una base cartográfica idónea, con la precisión, escala y referenciación adecuadas para su correcta interpretación; mediciones; cuadro de precios; presupuesto; pliego de condiciones de las obras y servicios; y estudios de seguridad y calidad que procedan. Contendrán, igualmente, las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales y de accesibilidad universal.

7. Si se hubieran establecido distintas fases de urbanización, el proyecto de urbanización definirá las soluciones provisionales que garanticen la funcionalidad y puesta en servicio sucesiva de cada fase que permitan su recepción de forma independiente, así como la solución definitiva una vez ejecutada la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación. También habrá de identificar, para cada parcela resultante, la fase concreta cuya ejecución le permitiría alcanzar la condición de solar.

8. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de aprobación de los proyectos de urbanización, así como el contenido de los proyectos técnicos. También podrán aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Dichos modelos se deberán poner a disposición a través del portal web o sede electrónica del Ayuntamiento.

Artículo 192. *Procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización se aprobarán por la Administración actuante conforme a lo establecido en este Reglamento y, en su caso, a las particularidades que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. En la fase de redacción del proyecto de urbanización se podrá solicitar información a las compañías suministradoras de los servicios, debiendo las mismas aportar cuantos datos resulten necesarios para la redacción del proyecto. Cuando la información se solicite a compañías en sectores sujetos a la competencia, podrán ser consultadas las que vengan prestando servicios en el municipio.

3. El procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se iniciará mediante solicitud dirigida a la Administración actuante acompañada de la documentación relacionada en el artículo 191. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días,

con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

4. Los servicios técnicos y jurídicos de la Administración actuante, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local, en la forma y casos en que lo determine una norma provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico.

Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas. En el requerimiento se indicará que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición previa resolución, conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

5. Admitido a trámite el proyecto de urbanización por el órgano de la Administración actuante competente se requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito por plazo mínimo de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, o cuando el instrumento urbanístico hubiera establecido motivadamente esa condición. También se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones informadas y recogidas en el instrumento de ordenación.

6. Transcurrido un mes desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante sin que sea notificada la admisión a trámite del proyecto de urbanización o los informes técnico y jurídico solicitando la subsanación de deficiencias, la persona interesada podrá instar la información pública.

7. Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a autorización ambiental unificada conforme a la legislación ambiental, el proyecto técnico admitido a trámite se acompañará a la solicitud de la autorización ambiental junto al estudio ambiental correspondiente y resto de documentación exigida. El acuerdo de admisión a trámite incluirá el informe de compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental y suspenderá el plazo máximo para la notificación de resolución del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.

En este caso, los procedimientos de aprobación del proyecto de urbanización y de formulación del estudio ambiental se someterán a información pública de manera conjunta y coordinada por plazo no inferior al establecido en la normativa ambiental.

Los trámites de consulta del procedimiento ambiental y de informes sectoriales al proyecto de urbanización previstos legalmente como preceptivos se llevarán a cabo de forma simultánea y coordinada.

8. El plazo máximo en el que deberá notificarse la resolución expresa de aprobación del proyecto de urbanización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. El plazo se podrá suspender en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

b) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

La falta de notificación de la resolución dentro del plazo indicado tendrá efecto estimatorio, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable.

Subsección 3.ª Obras ordinarias de urbanización

Artículo 193. *Proyecto de obras ordinarias de urbanización.*

1. Los Proyectos de obras ordinarias de urbanización tienen por objeto la reparación, sustitución, mantenimiento o introducción de mejoras ordinarias en obras, infraestructuras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de una infraestructura o de un servicio, sin

alterar el destino urbanístico del suelo. También podrán tener por objeto la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar. Cuando se lleven a cabo en régimen de ejecución pública tendrán el carácter de obras públicas ordinarias.

2. Será innecesaria la exposición al público previa a la aprobación administrativa de los proyectos de obras ordinarias de urbanización, y su autorización se llevará a cabo según lo previsto en el Capítulo II del Título VI.

3. En suelo sometido a actuación de transformación urbanística, excepcionalmente y con la debida justificación de la Administración actuante, podrán aprobarse, con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización, proyectos de obras ordinarias que abarquen parte del ámbito global del proyecto de urbanización y que tengan por objeto la urbanización de parcelas destinadas a sistemas generales o locales. Se cumplirán las siguientes reglas:

a) El ámbito o ámbitos a los que pueda afectar el referido proyecto de obras constituirán áreas funcionales directamente utilizables.

b) El coste de la ejecución de las obras será asumido por la Administración actuante y podrá ser considerado como un gasto de urbanización de la actuación de transformación urbanística.

Sección 2.ª Ejecución de la urbanización

Artículo 194. *Ejecución de la urbanización.*

1. La persona responsable de la ejecución de la urbanización podrá:

a) Disponer, mediante enajenación o gravamen, de los terrenos que se hayan reservado en los instrumentos de ejecución urbanística para financiar los gastos de urbanización, así como concertar créditos con garantía hipotecaria sobre las fincas afectadas por la actuación.

b) Ejecutar materialmente las obras de urbanización por sus propios medios o contratar su ejecución por una empresa urbanizadora o constructora.

c) Poner a disposición de la empresa urbanizadora o constructora los terrenos que sean necesarios ocupar para ejecutar la urbanización, sin que dicha ocupación implique merma de los derechos de los propietarios.

2. Cuando así convenga a la funcionalidad o calidad de la urbanización, el Ayuntamiento podrá acordar su ejecución total o parcial por sus propios medios o por los de otra Administración Pública, mediante el procedimiento de obras públicas ordinarias regulado en la legislación sobre régimen local. Dicha ejecución pública no exime a los propietarios de su obligación de costear los gastos de urbanización.

3. Para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del instrumento de ordenación, la Administración actuante ostenta la potestad de vigilar la ejecución de la urbanización y de ordenar la corrección de deficiencias de lo ya ejecutado. El coste de las actuaciones necesarias para dichas correcciones tiene la consideración de gasto de urbanización.

Artículo 195. *Garantía de urbanización.*

1. La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante la Administración actuante la total ejecución de una actuación, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras o se pongan en servicio fases de urbanización sin la recepción de la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de la persona responsable de la ejecución de la urbanización.

2. La garantía de urbanización se rige por lo dispuesto con carácter general en los siguientes apartados, y de forma complementaria por lo dispuesto en materia de garantías en la legislación de contratos del sector público.

3. La garantía de urbanización se deberá constituir por la persona responsable de la ejecución sobre el ámbito completo de la actuación urbanística por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización, quedando afecta a su ejecución. Cuando proceda la distribución de su coste entre los afectados, se devengará en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

En el caso de las garantías alternativas previstas en el artículo 164, necesarias para la puesta en servicio de fases de urbanización sin la recepción de la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, la persona responsable de la ejecución podrá repercutir su coste entre los adjudicatarios de aprovechamientos de la correspondiente fase de urbanización, que se devengará en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

4. La garantía de urbanización deberá constituirse en el momento del establecimiento del sistema, cuando proceda conforme a lo establecido en el Capítulo VI del presente Título; en el momento de constitución de la entidad de urbanización, cuando proceda; o en el momento de la adjudicación de la gestión indirecta, conforme a lo establecido en el Capítulo III del presente Título. En los restantes casos deberá estar constituida con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización.

5. La garantía de urbanización deberá constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos del sector público y será beneficiaria de la misma la Administración actuante. También podrá constituirse mediante hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la unidad de ejecución o del ámbito de actuación, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria. Dichas fincas habrán de estar valoradas en cuantía suficiente para soportar la suma de la garantía o hipoteca y del conjunto de las cargas inscritas o anotadas con anterioridad al reflejo registral de la constitución de la hipoteca.

6. La garantía no será devuelta o cancelada hasta que, producida la recepción de las obras, transcurriese un año de garantía. La devolución podrá llevarse a cabo por fases de urbanización de forma proporcional, con los mismos criterios y con independencia de las garantías alternativas previstas en el artículo 164.

7. El incumplimiento por la persona responsable de la ejecución de las obligaciones de urbanización, incluso en el plazo de garantía, provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra dicha persona en caso de que la garantía no resultase suficiente.

Artículo 196. *Pago en terrenos de los gastos de urbanización.*

El pago de los gastos de urbanización podrá satisfacerse de forma total o parcial mediante la cesión de terrenos edificables o de aprovechamiento, en ambos casos de valor equivalente, cuando así lo autoricen los instrumentos de ejecución urbanística aplicables o, en defecto de previsión expresa, cuando así se acuerde entre la Administración actuante y los afectados.

Sección 3.ª Recepción de la urbanización

Artículo 197. *Procedimiento de recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de su ejecución, conservación y entrega.

2. Podrán ser objeto de recepción parcial las obras de urbanización correspondientes a las diferentes fases cuando se justifique su funcionalidad autónoma, según lo establecido en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, en el proyecto de urbanización o por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

3. Cuando la ejecución de la urbanización corresponda a la Administración y se lleve a cabo por sistema de gestión directa, la recepción por el municipio se realizará conforme a la legislación de contratos del sector público. En los restantes casos, la entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación
b) La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado.

4. La solicitud de recepción de las obras se acompañará de los siguientes documentos:

a) Certificación expedida por la dirección facultativa de las obras que acredite su finalización y que se han ejecutado conforme al proyecto de urbanización o título administrativo habilitante.

b) Actas de recepción de la obra realizada por la empresa constructora.

c) Informe de las entidades prestadoras de servicios sobre la conformidad con el proyecto autorizado de las obras e instalaciones que deban ser objeto de cesión a las mismas.

5. Recibida la solicitud de recepción de las obras, el municipio realizará las actuaciones de comprobación sobre las obras y emitirá los correspondientes informes, que deberán notificarse a la persona solicitante. A la vista de los informes el municipio procederá:

a) En caso de conformidad con las obras ejecutadas, designará una persona representante para que asista al acto de firma de la recepción de las obras mediante el levantamiento de acta de recepción, para lo cual fijará fecha citando al mismo, a la persona solicitante que deberá acompañarse del facultativo encargado de la dirección de las obras.

b) En caso de que existan deficiencias respecto del instrumento de ordenación urbanística correspondiente o del proyecto autorizado que legitime las obras, por defectos en las obras o por falta de conclusión, el municipio detallará en el referido informe dichas deficiencias y requerirá a la persona solicitante su subsanación, otorgando de forma motivada un plazo al efecto, que será de seis meses, en su defecto. El plazo se computará a partir del día siguiente al de la notificación del requerimiento, transcurrido el cual sin que se hayan subsanado los defectos se entenderá que se desiste de la solicitud de recepción de las obras de urbanización.

Una vez atendido el requerimiento anterior, la persona solicitante lo comunicará al municipio junto a certificación expedida por la dirección facultativa. El municipio volverá a realizar las actuaciones de comprobación y emisión de los correspondientes informes procediendo conforme a lo previsto en este apartado.

6. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud de la recepción de las obras de urbanización en la forma establecida o sin que se haya procedido conforme al apartado 5, sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la ley, quedando relevada la persona solicitante de su deber de conservación. Este plazo podrá suspenderse o ampliarse conforme a la legislación básica estatal de procedimiento administrativo común. El requerimiento para la subsanación de deficiencias advertirá de la suspensión del plazo máximo para la recepción de las obras de urbanización. El plazo se reanudará con la comunicación por la persona solicitante de la subsanación, salvo que en las nuevas actuaciones de comprobación se detecten las mismas deficiencias.

Se entenderán recibidas, con plenos efectos, las obras de urbanización finalizadas y conformes con el proyecto aprobado, desde que queden abiertas al uso público, con regulación del tráfico viario y seguridad pública, o cuando así se derive del conjunto de otras actuaciones municipales en relación a la urbanización, como puedan ser de índole fiscal, cobro de tasas por expedición de licencias de ocupación o utilización, prestación de servicios municipales o asunción de labores de conservación.

Artículo 198. *Acta de recepción.*

1. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta de recepción de obras ejecutadas, que expresará el resultado de todas las actuaciones dirigidas a la comprobación de aquéllas.

2. Transcurrido el plazo en que debiera haberse producido la recepción de las obras de urbanización desde su solicitud, en la forma establecida en el artículo 197, el municipio vendrá obligado a emitir certificación de la recepción de las obras de urbanización que producirá los mismos efectos que el otorgamiento del acta de recepción

3. En el caso en que la persona solicitante no asistiese a la recepción de las obras por causas que le sean imputables, el representante municipal le remitirá un ejemplar del acta levantada para que, en el plazo de diez días, formule las alegaciones que considere oportunas. En tal caso, la recepción de las obras sólo se entenderá definitiva en el momento en el que se resuelvan las alegaciones que, en su caso, se hubieren presentado.

Artículo 199. *Efectos de la recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de recepción de las obras ejecutadas o con la certificación de la recepción prevista en el artículo 198.2. La certificación administrativa del otorgamiento del acta se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable.

2. El deber de ejecutar la urbanización se considerará cumplido con la recepción por el municipio de las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización. La recepción, total o parcial, legitima la actividad de edificación y posibilitará la utilización u ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado en el ámbito o dentro de la correspondiente fase, en caso de recepción parcial.

3. Una vez recibida la urbanización, cuando no deba materializarse previamente mediante proyecto de reparcelación, los terrenos destinados a viarios públicos, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos deberán integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial respecto de las infraestructuras y servicios. Se exceptúan de esta obligación las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos. Los servicios urbanos podrán discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada, si se constituye una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

A tales efectos, al acta de recepción se acompañará de la descripción de las dimensiones debidamente georreferenciada y de las características de las obras ejecutadas, que defina con detalle éstas tal y como se encuentren en el momento de la recepción.

4. Las obras de urbanización ejecutadas y recibidas por el municipio se someterán al plazo de garantía de un año, a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción o desde el día siguiente a aquel en el que se produzca la recepción tácita.

Durante el referido plazo, la persona responsable de la ejecución deberá subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución, previo requerimiento del municipio. No responderá de los defectos que tuvieran su origen en una instrucción de la Administración.

5. Transcurrido el plazo de garantía sin deficiencias o con éstas subsanadas, el municipio procederá a la devolución de la garantía constituida y se extinguirá la responsabilidad de la persona solicitante.

6. La recepción y el vencimiento del plazo de garantías se entienden sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la Administración o a los administrados, por daños derivados de vicios ocultos.

Sección 4.ª Conservación de las obras de urbanización

Artículo 200. *Deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. El deber de conservación de las obras de urbanización corresponde, hasta que tenga lugar su recepción municipal, a la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

2. El deber de conservación, una vez producida la recepción municipal de las obras, corresponde al Ayuntamiento e incluye el mantenimiento del espacio público urbano y las infraestructuras y servicios técnicos correspondientes.

3. Las obras de urbanización, una vez recepcionadas, son bienes de titularidad municipal.

4. Excepcionalmente, la conservación de las obras de urbanización corresponderá a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación y por el plazo establecido en su constitución, en los mismos términos dispuestos en los apartados anteriores, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntaria y motivadamente, por tres cuartas partes de los propietarios del ámbito que se delimite para la constitución de la entidad y por el plazo por ellos establecido.

b) Cuando los solares estén comprendidos en ámbitos de actuación o unidades de ejecución delimitadas justificadamente a este solo efecto, por el plazo establecido motivadamente en el procedimiento.

c) Cuando el instrumento de ordenación urbanística lo prevea por razones de sostenibilidad económica, por el plazo que motive dicho instrumento.

En el momento de constitución de la entidad de conservación se hará constar el alcance de las obras, instalaciones y servicios del ámbito que son objeto de conservación conforme a lo establecido en el artículo 201.5, así como el plazo para su conservación.

5. En los supuestos de las letras b) y c) del apartado 4, si los propietarios no se constituyen en entidad urbanística de conservación, la Administración actuante deberá conservar las obras de urbanización a su cargo, exigiéndoles las correspondientes cuotas de conservación. También se exigirá el pago de cuotas de conservación a los propietarios que no se hayan adherido a la entidad de conservación constituida.

6. La asunción de la conservación de las obras de urbanización por una entidad colaboradora requerir la previa recepción municipal de dichas obras. Finalizado el plazo establecido en la constitución de la entidad urbanística de conservación, el municipio estará obligado a asumir la conservación de las obras de urbanización. A estos efectos, se seguirá procedimiento análogo al establecido para la recepción de las obras de urbanización, pero el municipio sólo podrá requerir la subsanación de deficiencias derivadas de la conservación de las obras y, en ningún caso, aquellas deficiencias derivadas de su ejecución.

7. La conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen o así sea acordado con la entidad urbanística de conservación.

Artículo 201. *Entidades urbanísticas de conservación de la urbanización.*

1. Las entidades urbanísticas de conservación son entes de Derecho Público y personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines urbanísticos. Asimismo, tienen la consideración de entidad urbanística colaboradora y están sujetas a la tutela del Ayuntamiento, pudiendo solicitar y obtener de éste la aplicación del procedimiento de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.

2. La constitución de la entidad urbanística de conservación se llevará a cabo conforme al procedimiento previsto en el artículo 132. A estos efectos, podrán tener la consideración de interesados las comunidades y agrupaciones de propietarios, no siendo en tal caso preceptiva la notificación individualizada a los propietarios integrados en las mismas.

3. En caso de asunción voluntaria de la conservación de la urbanización, la constitución de la entidad urbanística de conservación exige, previa o simultáneamente, el otorgamiento de un convenio con el Ayuntamiento.

El convenio tiene que establecer las funciones de la entidad urbanística de conservación, el plazo de vigencia y las condiciones de entrega al Ayuntamiento al vencimiento del plazo, de las obras, instalaciones y servicios que han constituido el objeto de los deberes de conservación, además de otros aspectos que se consideren adecuados a tal fin.

El convenio se someterá al trámite de información pública y demás reglas de procedimiento previstas en el artículo 17. En este caso, el procedimiento de aprobación de los estatutos de la entidad urbanística de conservación podrá integrarse en el procedimiento de tramitación del referido convenio.

4. Las juntas de compensación, las entidades urbanísticas de cooperación o las entidades de urbanización se podrán transformar en entidad urbanística de conservación, con la tramitación previa de la adaptación de los estatutos, de acuerdo con lo establecido en éstos para su modificación o, en su defecto, por procedimiento análogo al previsto en el artículo 132, mediante un documento público que contenga el acuerdo de constitución.

Si los estatutos contuvieran la previsión de la transformación de la entidad en una entidad de conservación, la transformación se producirá automáticamente una vez

recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento. La Administración actuante inscribirá de oficio la transformación en entidad de conservación en el Registro de Entidades colaboradoras, debiendo depositar una copia del acta de recepción de las obras y una certificación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de transformación previstos en los estatutos.

5. Los estatutos de la entidad urbanística de conservación incluirán las precisiones que prevé el artículo 131.4, con las peculiaridades necesarias atendiendo a su objeto social y sus funciones. El alcance de los deberes de conservación lo determinan los instrumentos de ordenación, ordenanzas municipales o bien el convenio correspondiente.

6. Los propietarios de los solares y parcelas incluidos en el ámbito de conservación o, en su caso, las comunidades o agrupaciones de comunidades de propietarios quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación si no se hubieran adherido a la entidad en el plazo previsto en el artículo 132.7. Su participación en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo a la que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

b) En su defecto, por derivar de una entidad colaboradora transformada en entidad urbanística de conservación, a tenor de la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente o, en el caso de actuación asistemática, en el ámbito de actuación.

En ambos casos se podrá tener presente la participación asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido en régimen de propiedad horizontal u otra figura similar.

CAPÍTULO V

De la coordinación en la tramitación de los instrumentos de ordenación y de ejecución urbanística y de la coordinación de las actuaciones de ejecución

Artículo 202. *Tramitación coordinada de los instrumentos de ordenación urbanística y de ejecución.*

1. Se permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y de los instrumentos de ejecución.

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el instrumento de ordenación urbanística detallada o con la delimitación unidad de ejecución o ámbito de actuación, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación y entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el instrumento de ordenación urbanística detallada o con la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de estos.

2. El instrumento de ordenación urbanística detallada o complementario podrá integrar el correspondiente proyecto de urbanización a efectos de su tramitación, o podrá remitirse al correspondiente proyecto o proyectos de urbanización a tramitar y aprobar como documentos independientes con arreglo a lo establecido en el artículo 192. En el caso de constituir un documento independiente, los proyectos de urbanización se podrán tramitar simultáneamente con el instrumento de ordenación detallada o complementaria que desarrollan. Su ejecutividad estará en todo caso supeditada a la entrada en vigor del instrumento de ordenación.

3. Cuando el instrumento de ordenación y el proyecto de urbanización estén sometidos a procedimiento de evaluación ambiental, a petición del promotor, y previa conformidad del órgano sustantivo, el órgano ambiental podrá acordar la tramitación simultánea del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y del procedimiento de autorización ambiental unificada del proyecto de urbanización que lo ejecute, siempre que concurran en ambos procedimientos el mismo órgano ambiental. No podrá emitirse resolución del procedimiento de autorización ambiental unificada del proyecto

de urbanización, en su caso, hasta tanto no se hayan emitido el informe ambiental estratégico o la declaración ambiental estratégica del instrumento de ordenación respectivamente, a las que quedará supeditada la primera, y siempre que estas últimas no hayan perdido su vigencia.

Artículo 203. *Urbanización y edificación simultánea.*

1. La ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación, en su caso, conforme a las fases de urbanización definidas, cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

2. No podrán concederse licencia municipal de obras, ni surtirán efectos las declaraciones responsables, sin la acreditación del cumplimiento de los siguientes requisitos para poder llevar a cabo la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptivo aportar certificación de obra ejecutada suscrita por la dirección facultativa de las mismas y la constitución de garantía por las obras pendientes de ejecutar.

El estado real de las obras podrá estar referido a una fase concreta de la urbanización cuando así se haya establecido.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización, que podrá ser de la correspondiente fase según lo previsto en el artículo 197, y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de estas.

3. No podrá concederse licencia municipal, ni causarán efectos las declaraciones responsables, de utilización u ocupación hasta que no estén recepcionadas las obras de urbanización en su totalidad o de la fase correspondiente.

4. La persona promotora de las obras de edificación simultáneas a las de urbanización deberá asegurar la finalización de las obras de urbanización pendientes de ejecución, necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar, bien mediante el pago de los gastos de urbanización previstos, bien mediante la constitución de una garantía a disposición de la Administración actuante por alguna de las formas admitidas en la legislación de contratos del sector público.

También podrá constituirse mediante hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria. El municipio procederá a su devolución con la recepción de las obras de urbanización que podrá ser de la fase a la que esté vinculada.

La cuantía del pago, garantía o hipoteca sobre la base de la certificación de obras emitida por la dirección facultativa, cubrirá el importe de los gastos de urbanización pendientes de ejecución que a la parcela correspondan en la unidad de ejecución o ámbito de actuación, incrementados en un diez por ciento, al objeto de hacer frente a posibles incrementos que resulten de su regularización en la liquidación definitiva.

5. La Administración actuante podrá ir liberando la garantía en proporción a lo ejecutado, conforme a certificación de obra emitida por la dirección facultativa. En todo caso, deberá liberar la totalidad de la garantía constituida por la persona titular de la licencia urbanística que autorice las obras de edificación simultánea a la urbanización, una vez recibida las obras

de urbanización necesarias para que los terrenos afectados alcancen la condición de solar, sin necesidad de transcurrir el plazo del año de garantía de las obras. El incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización pendientes faculta a la Administración actuante para ejecutar la garantía mencionada.

6. El incumplimiento por el responsable de la ejecución de las obligaciones de urbanización provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra dicha persona, en caso de que la garantía no resultase suficiente para atender a las responsabilidades expuestas.

CAPÍTULO VI

La ejecución de las actuaciones sistemáticas

Sección 1.ª Criterios generales

Artículo 204. *Unidades de Ejecución.*

1. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad sistemática cuando se delimiten con tal fin unidades de ejecución. Las unidades de ejecución operan como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales, con autonomía técnica y económica, precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y justa distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación.

2. Corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del sistema de actuación de cada unidad. Salvo determinación expresa del instrumento de ordenación, se entenderá que la delimitación de la actuación de transformación comporta la de unidades de ejecución coincidentes con la misma.

3. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Artículo 205. *Requisitos y criterios para la delimitación de las unidades de ejecución.*

1. La delimitación de varias unidades de ejecución dentro de una actuación de transformación urbanística, ordenada por un único instrumento de ordenación urbanística detallada, se sujetará a los siguientes criterios:

a) Para garantizar la equitativa distribución de los beneficios y cargas, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios de cada una de las unidades de ejecución no podrá ser superior al quince por ciento.

b) El porcentaje de gastos de urbanización de cada unidad de ejecución, respecto al total de la actuación, no podrá ser superior o inferior en un quince por ciento al porcentaje de aprovechamiento que represente cada unidad respecto del total.

c) Todas las unidades deberán tener garantizada su viabilidad técnica y económica.

d) La distribución de los espacios libres y los equipamientos entre las distintas unidades de ejecución deberá estar proporcionada respecto a la superficie de la unidad de ejecución o al número de viviendas previsto en cada una de ellas, si esta última garantiza mayor equilibrio.

2. En el suelo urbano y, excepcionalmente, en suelo rústico sometidos a actuación de transformación urbanística cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución.

3. En las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico todos los terrenos deberán quedar incluidos dentro de unidades de ejecución salvo en su caso los terrenos destinados a sistemas generales cuando así se establezca en el instrumento de ordenación. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a

estas a los efectos de la obtención del suelo en las que podrán materializar aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho los propietarios afectados y, cuando lo prevea el instrumento de ordenación urbanística, su ejecución material.

4. Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos, urbano y rústico, sometidos a actuación de transformación urbanística exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

5. En el suelo urbano sometido a actuación de transformación urbanística, la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las obras o el establecimiento o ampliación de servicios, incluidos los equipamientos e infraestructuras previstos por el instrumento de ordenación. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 206. *Procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución y elección del sistema de actuación en ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos correspondientes.*

1. En ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos correspondientes, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación de cada unidad, así como su modificación por redelimitación o división, se aprobará por la Administración actuante, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada.

2. A tal efecto será necesario aprobar un proyecto de delimitación de la unidad o unidades de ejecución que contenga los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa.

b) Relación de propietarios e interesados afectados.

c) Plano parcelario de información.

d) Plano de la unidad o unidades de ejecución del ámbito de la actuación de transformación según el instrumento de ordenación que haya establecido la ordenación detallada.

e) Plano de la unidad o unidades de ejecución del ámbito de la actuación de transformación redelimitados y de los restantes recogidos en el instrumento de ordenación que haya establecido la ordenación detallada.

3. El proyecto será sometido a los trámites de información pública y audiencia a los propietarios afectados, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común. El trámite de información pública se llevará a cabo por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los propietarios afectados para que en plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas.

Igual procedimiento se seguirá en caso de modificación o división de la delimitación de la unidad de ejecución o de cambio o sustitución del sistema de actuación.

4. La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia previstos en el presente artículo, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

5. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.

6. En el supuesto que la redelimitación de la unidad de ejecución no exceda del cinco porciento de la superficie del ámbito delimitado, el instrumento de ejecución podrá realizar reajustes puntuales, sin que ello se considere modificación de esta. En este caso, al suelo

excluido se le asignará la clasificación, categorización, calificación y aprovechamiento urbanístico medio, que ostenten el suelo colindante.

Artículo 207. *Efectos de la inclusión de terrenos en unidad de ejecución.*

La delimitación de la unidad de ejecución implica la afección de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación en los términos del artículo 92.3 de la Ley y la prohibición, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación. Esta prohibición podrá ser exceptuada respecto las operaciones dirigidas a facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación de acuerdo con las fases de urbanización que se hayan definido conforme a lo establecido en este Reglamento. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 84.2.c) de la Ley.

Artículo 208. *Elección del sistema de actuación.*

1. Para cada unidad de ejecución se determinará motivadamente el sistema de actuación, atendiendo a los principios recogidos en el artículo 4 de la Ley, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

a) Compensación.
b) Expropiación.
c) Cooperación.

2. El sistema de compensación es de gestión privada y los de cooperación y expropiación sonde gestión pública.
3. La elección del sistema de actuación de cada unidad de ejecución corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística. En ausencia de previsión en los instrumentos de ordenación correspondientes, la elección del sistema de actuación de cada unidad se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 206.
4. Efectuada la elección del sistema de actuación para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, conforme al artículo 89 de la Ley, se podrán emplear las modalidades de gestión directa o indirecta. Para ello se atenderá a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros y técnicos con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

Artículo 209. *Sustitución del sistema de actuación.*

1. La Administración actuante podrá acordar, de oficio o a instancia de interesado, el cambio o sustitución del sistema de actuación o el cambio de modalidad de gestión directa o indirecta en cualquier momento, de manera justificada.
2. La solicitud de sustitución de un sistema de actuación público por el sistema de compensación a instancia de persona interesada se llevará a cabo con arreglo a los mismos requisitos que los establecidos para la formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, incluida la modalidad de gestión indirecta, y habrá de justificar el incumplimiento de los deberes u obligaciones legales inherentes al sistema de actuación.
3. La sustitución del sistema de actuación y, en su caso, declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 206 con audiencia de la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización.
4. En los sistemas públicos gestionados en modalidad indirecta, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante para la resolución del convenio regulador de la actuación urbanística.
5. La resolución del procedimiento de sustitución del sistema de actuación incoado a instanciade persona interesada, cuando no proceda la expropiación mediante gestión directa, conllevará el establecimiento del sistema de actuación por gestión directa o la iniciación del procedimiento para seleccionar al agente urbanizador.

6. Una vez establecido, la sustitución del sistema de compensación sólo podrá acordarse por incumplimiento de los plazos, según lo previsto en el artículo 223, o justificarse en que las dificultades planteadas por los propietarios de la unidad de ejecución pudieran poner en peligro la ejecución de la actuación.

Sección 2.ª El sistema de compensación

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 210. *Características del sistema de compensación.*

1. En el sistema de compensación, los responsables de su ejecución aportan los terrenos decesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable o fijadas por la Administración en los términos del artículo 206.

2. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas. Los propietarios deberán decidir entre:

a) Participar en la gestión del sistema, en su caso, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, en la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación, solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.

3. Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de los propietarios que no haya efectuado opción alguna a la finalización del periodo de audiencia e información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, según corresponda tanto en la modalidad de Junta de Compensación como simplificada, los cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

4. El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación y sin perjuicio de la vía de apremio.

Artículo 211. *Modalidades del sistema de compensación.*

1. La actividad de ejecución mediante sistema de compensación se podrá llevar a cabo mediante gestión directa o indirecta prevista en el artículo 89 de la Ley.

2. La gestión directa del sistema de compensación se podrá llevar a cabo, siempre que no se hubiera adoptado por la Administración actuante la iniciativa para la ejecución mediante gestión indirecta conforme a lo establecido en el artículo 177, mediante las siguientes modalidades:

a) Actuando mediante modalidad suscrita por la totalidad de los propietarios.

b) Por modalidad simplificada.

c) Constituyéndose la Administración actuante y los responsables de la ejecución en Junta de Compensación, en los términos previstos en el artículo 103 de la Ley.

3. La modalidad de gestión indirecta del sistema de compensación se podrá llevar a cabo en cualquier momento, siempre que no se hubiera formalizado la iniciativa del sistema mediante gestión directa, mediante adjudicación por el procedimiento en pública concurrencia previsto en el Capítulo III del presente Título.

Subsección 2.ª Modalidad suscrita por la totalidad de los propietarios

Artículo 212. *Iniciativa y establecimiento del sistema.*

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación en modalidad suscrita por la totalidad de propietarios corresponderá al propietario único o la totalidad de los propietarios, incluidos los de los sistemas generales y locales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho ámbito, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, mediante el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.

Si todos los terrenos perteneciesen a una comunidad pro indiviso, ésta se considerará como propietario único a los efectos del sistema de compensación, si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

2. La iniciativa se formalizará presentando ante la Administración actuante la siguiente documentación:

a) Los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.

b) La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.

c) Cuando sea persona propietaria única una propuesta de proyecto de reparcelación y potestativamente una propuesta de proyecto de urbanización.

d) Cuando no sea persona propietaria única, los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación, aportando la propuesta de convenio urbanístico de ejecución, y potestativamente las propuestas de proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

e) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.

3. Cuando no se cuente con ordenación detallada y siempre que, conforme a lo establecido en el artículo 90.3 de la Ley, se hubiera aprobado la propuesta de delimitación del ámbito de transformación urbanística y establecido las bases orientativas para la ejecución, la iniciativa habrá de acompañarse del instrumento de ordenación detallada preceptivo.

Se permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y de los instrumentos de ejecución, en los términos establecidos en el Reglamento.

4. La Administración actuante, previos los informes técnico y jurídico precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de ordenación, por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica, o por otra causa de legalidad.

b) Aprobación de la iniciativa, dando lugar a la adopción del establecimiento del sistema en el supuesto de iniciativa por propietario único, o con la totalidad de los propietarios.

5. El plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación regulado en este artículo será de dos meses desde la presentación de la solicitud.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

6. El sistema de compensación quedará establecido con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única o con la suscripción de un convenio urbanístico con la totalidad de los propietarios.

7. El establecimiento del sistema de compensación determinará, con arreglo al artículo 92.3 de la Ley, la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho

sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal. Cuando la iniciativa para el establecimiento del sistema se haya formalizado acompañada de los instrumentos de ordenación y ejecución, con el establecimiento del sistema se entenderán iniciados los procedimientos de tramitación de dichos instrumentos.

Subsección 3.ª Modalidad simplificada

Artículo 213. *Iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado.*

1. Los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución podrán solicitar a la Administración actuante la aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado, sin necesidad de constituir Junta de Compensación.

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. Las Administraciones Públicas en su eventual condición de titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito de actuación, podrán suscribir la iniciativa.

2. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación de compensación por el procedimiento simplificado deberá incluir las siguientes determinaciones:

a) Un proyecto de bases de la actuación de transformación urbanística con el contenido recogido en el artículo 214 o el consentimiento expreso de los propietarios al modelo general aprobado conforme al artículo 215.6.

b) La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.

c) Una propuesta de proyecto de reparcelación que, además de los requisitos y criterios establecidos en los artículos 92 y 93 de la Ley y los desarrollados en el Reglamento, cumpla los requisitos y los criterios adicionales establecidos en el proyecto de bases.

d) Una propuesta de proyecto de urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley y el artículo 191.

e) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195.

Artículo 214. *Bases de actuación.*

1. El proyecto de bases en el sistema de compensación se constituye como un instrumento de gestión urbanística que regula básicamente los compromisos relativos a la urbanización de los propietarios que asumen la promoción de la actuación, las relaciones entre éstos y las de éstos con la Administración urbanística actuante.

2. El proyecto de bases de la actuación de transformación urbanística se ajustará a los siguientes contenidos:

a) Presupuesto de gastos totales de urbanización de la actuación de transformación urbanística.

b) Los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.

c) Valoración de la unidad de aprovechamiento.

d) La previsión de que los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, podrán participar en la gestión de la actuación de transformación urbanística mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

e) La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema de compensación puedan solicitar la expropiación de sus terrenos, que se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y la legislación en

materia de expropiación forzosa, con indicación de quienes serían los beneficiarios de la expropiación forzosa.

f) La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.

g) Oferta de adquisición del suelo de los propietarios de la unidad de ejecución que no hayan suscrito la iniciativa.

h) Oferta de compensación de los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

i) Garantías ofrecidas a los propietarios que abonen los gastos de urbanización que les corresponda mediante la cesión de terrenos edificables.

j) Plazos y forma en la que deberán abonarse los gastos de urbanización.

k) Determinación de los propietarios que asumirán la representación del conjunto de propietarios de la unidad de ejecución para aquellas actuaciones que así lo requieran, forma en la que rendirán cuenta de su actuación al resto de propietarios.

l) Periodicidad y forma en la que los propietarios que asuman la representación del conjunto de propietarios de la unidad de ejecución deberán informar al resto de interesados de la ejecución de la actuación de transformación urbanística.

m) En su caso, propuesta de estatutos de la entidad urbanística de conservación.

Artículo 215. *Procedimiento para establecimiento del sistema.*

1. En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, la Administración actuante, previos los informes técnico y jurídico precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de ordenación, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica, o por otra causa de legalidad.

b) Aprobación inicial de las bases de actuación de transformación urbanística.

2. Con la aprobación inicial de las bases de actuación, se acordará someter a información pública y a audiencia de los interesados que no hayan suscrito la iniciativa, por plazo mínimo de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante, la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

Se considerarán como interesados los propietarios de los terrenos que conforman la unidad de ejecución, los titulares de sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en la unidad de ejecución y los titulares de derechos y cargas inscritos sobre dichas fincas.

3. El plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación regulado en el presente artículo será de dos meses desde la presentación de la solicitud.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

4. El sistema de compensación quedará establecido con la aprobación de la iniciativa formulada, incluyendo la aprobación de las bases de actuación.

5. Se tramitarán simultáneamente de manera coordinada los procedimientos de aprobación de los proyectos de reparcelación y de urbanización. A tales efectos se estará a las siguientes reglas:

1.º En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, se emitirán los informes técnicos y jurídicos previstos en los artículos 156 y 192.

2.º Los trámites de información pública y audiencia se efectuarán de manera simultánea con arreglo a lo previsto en el apartado 2.

3.º Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos al proyecto de urbanización, o cuando el instrumento urbanístico hubiera expresado motivadamente esa condición. También se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones informadas y recogidas en el instrumento de ordenación.

6. Podrá prescindirse del procedimiento de aprobación de bases si el Ayuntamiento previamente hubiera aprobado un modelo general municipal de bases y los propietarios que formulen la iniciativa hubieran consentido su aplicación. Dicho modelo general incorporará el contenido recogido en el artículo 214. El consentimiento de los propietarios al modelo general deberá efectuarse en escritura pública o documento administrativo.

Para la aprobación del modelo general municipal de bases, el Ayuntamiento lo someterá al trámite de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la provincia y en el portal web de la Administración actuante. Finalizado el trámite de información pública, el Ayuntamiento publicará el texto definitivo del modelo general en el Boletín Oficial de la provincia, lo que determinará su entrada en vigor.

Artículo 216. *Efectos del establecimiento del sistema de compensación mediante el procedimiento simplificado.*

1. El establecimiento del sistema de compensación mediante el procedimiento simplificado determinará la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

2. Si la Administración actuante emitiera el informe previsto en el artículo 156.5 tras las alegaciones con carácter favorable respecto de las determinaciones del proyecto de reparcelación, éste se aprobará con la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación. En otro caso, aprobada la iniciativa para el establecimiento del sistema, el proyecto de reparcelación continuará su tramitación.

3. Los propietarios de la unidad de ejecución podrán solicitar a la Administración actuante que dirija, inspeccione y controle la ejecución de la actuación de transformación urbanística y el cumplimiento de las bases de actuación. También podrán recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

4. Los propietarios que participen en la gestión de la actuación de transformación urbanística asumirán frente a la Administración actuante la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, y actuarán como fiduciarios con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales.

5. En cualquier momento, los propietarios de la unidad de ejecución podrán constituirse en Junta de Compensación conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento para esa modalidad de sistema de compensación.

Subsección 4.ª Modalidad de Junta de Compensación

Artículo 217. *Formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante constitución de Junta de Compensación.*

1. Los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución podrán solicitar a la Administración actuante la aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante la constitución de una Junta de Compensación.

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. Las Administraciones Públicas, en su eventual condición de titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito de actuación, podrán suscribir la iniciativa.

2. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación deberá incluir las siguientes determinaciones:

a) Un proyecto de bases y estatutos de la Junta de Compensación con el contenido mínimo recogido en el artículo 218.

b) La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.

c) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.

3. Cuando no se cuente con ordenación pormenorizada y siempre que, conforme a lo establecido en el artículo 90.3 de la Ley, se hubiera aprobado la propuesta de delimitación del ámbito de transformación urbanística y establecido las bases orientativas para la ejecución, la iniciativa habrá de acompañarse del instrumento de ordenación detallada preceptivo.

Se permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y de los instrumentos de ejecución, en los términos establecidos en el Reglamento.

Artículo 218. *Estatutos y bases de actuación.*

1. Las bases de la actuación de transformación urbanística para la iniciativa del sistema de compensación mediante la modalidad de Junta de Compensación deberán atenerse a los siguientes contenidos:

a) Los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.

b) La previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

c) La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos, que se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y de expropiación forzosa.

d) La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.

e) Oferta de adquisición del suelo de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

f) Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

g) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación.

h) En su caso, propuesta de estatutos de la entidad urbanística de conservación.

2. El proyecto de estatutos deberá atenerse a lo establecido en el artículo 131.4, en congruencia con su objeto.

Artículo 219. *Procedimiento para establecimiento del sistema y constitución de la Junta de Compensación.*

1. En el plazo de veinte días desde la presentación de la iniciativa, la Administración actuante, previos los informes técnico y jurídico precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de ordenación, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica, o por otra causa de legalidad.

b) Aprobación inicial de los estatutos y bases de la actuación de transformación urbanística.

2. Con la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, se acordará someter la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación a información pública, así como a audiencia de los interesados que no hayan suscrito dicha iniciativa, conforme a lo previsto en el artículo 132.

Se considerarán como interesados los propietarios de los terrenos que conforman la unidad de ejecución, los titulares de sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en la unidad de ejecución y los titulares de derechos y cargas inscritos sobre dichas fincas.

3. Simultáneamente al trámite previsto en el artículo 132.5, la Administración actuante resolverá la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación. El plazo máximo para aprobar dicha iniciativa será de dos meses desde la presentación de la solicitud.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo, pudiendo proceder al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación prevista en el artículo 132.

4. El sistema de compensación quedará establecido con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes previsto en el artículo 132.7. En la notificación se advertirá que la falta de incorporación a la Junta de Compensación comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa conforme a lo previsto en el artículo 101.4 de la Ley. La incorporación de nuevos miembros que otorguen escritura de adhesión una vez transcurrido este último plazo sólo se producirá si se acepta por acuerdo expreso de la Junta de Compensación.

5. Otorgada escritura de constitución se procederá conforme a lo establecido en el artículo 132.7.

6. Podrá prescindirse del procedimiento de aprobación de bases y estatutos si el Ayuntamiento previamente hubiera aprobado un modelo general municipal de bases y estatutos, y los propietarios que formulen la iniciativa hubieran consentido su aplicación. Dicho modelo general incorporará el contenido recogido en el artículo 218. El consentimiento de los propietarios al modelo general deberá efectuarse en escritura pública o documento administrativo.

Para la aprobación del modelo general municipal de bases y estatutos, el Ayuntamiento lo someterá al trámite de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la provincia y en el portal web de la Administración actuante. Finalizado el trámite de información pública, el Ayuntamiento publicará el texto definitivo del modelo general en el Boletín Oficial de la provincia, lo que determinará su entrada en vigor.

Artículo 220. *La Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde la aprobación de sus estatutos, que:

a) Asume frente la Administración actuante la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

b) Actúa como fiduciario con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios.

c) Puede recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

2. La Junta de Compensación tiene la consideración de entidad urbanística colaboradora y de su máximo órgano de gobierno, la Asamblea General, formará parte un representante de la Administración actuante que, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto.

3. En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora que asuma la ejecución de las obras de urbanización. Si la incorporación tuviese lugar después de que ésta se hubiera constituido, se efectuará conforme a las previsiones de los estatutos, y si éstos no contuvieran determinación al respecto se precisará su modificación por el procedimiento seguido para la aprobación de estos.

4. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para:

a) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

5. No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que haya cumplido todos sus compromisos de ejecución urbanística. Sin perjuicio de lo anterior, las fincas de aquellos propietarios que hayan cumplido sus deberes urbanísticos, incluso de forma anticipada a la terminación de la totalidad de la urbanización, podrán quedar exonerados de la afección urbanística, en los términos previstos en los artículos 163 y 164 así como en el 92.6 de la Ley.

Artículo 221. *Criterios y requisitos específicos para la reparcelación.*

1. Serán de aplicación para la formulación de los proyectos de reparcelación las reglas, criterios y contenido para la reparcelación establecidas en la Sección 3.ª del Capítulo II del presente Título y las particularidades detalladas en el presente artículo y en el artículo 222.

2. No se podrá aprobar el proyecto de reparcelación sin la previa expropiación de los terrenos y demás bienes afectados cuyos propietarios no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación y hubieran manifestado expresamente su voluntad de que fueran expropiados sus derechos. La aprobación del proyecto de reparcelación no se podrá producir hasta tanto no se haya realizado el pago o depósito de la valoración establecida.

3. El proyecto de reparcelación formulado por la Junta de compensación podrá reservar terrenos a favor de ésta para su enajenación con la finalidad de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

Artículo 222. *Aprobación del proyecto de reparcelación por la Junta de Compensación.*

1. Salvo que haya sido aprobado con anterioridad, la Junta de Compensación deberá formularen el plazo establecido en el instrumento de ordenación o, en su defecto, en el fijado por la Administración actuante, y con sujeción a las bases de actuación y los estatutos, así como aprobar y presentar para su ratificación por la Administración actuante, un proyecto de reparcelación de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de ordenación y su ejecución. El contenido y criterios serán acordes a lo establecido en la Sección 3.ª del Capítulo II del presente Título y a las particularidades detalladas en los siguientes apartados.

2. El proyecto se remitirá a la Administración actuante, por acuerdo de la mayoría de las cuotas de participación o representación, con objeto de realizar los trámites de información pública y audiencia a los propietarios y demás interesados en los mismos términos previstos en el artículo 156.3.

3. La aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, con las modificaciones que resulten de las alegaciones que sean estimadas, requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación.

Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, ésta, a iniciativa propia o de los propietarios que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento de la Administración actuante, deberá elevar a ésta dicho proyecto para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes.

4. El proyecto aprobado, con las modificaciones que resulten de las alegaciones que sean estimadas conjuntamente con informe del equipo redactor y el acuerdo de la Asamblea, se remitirá a la Administración actuante a los meros efectos de su ratificación, que sólo podrá denegarse por razones de estricta legalidad.

5. Transcurrido el plazo establecido en el artículo 92.5 de la Ley desde la presentación del proyecto de reparcelación en la Administración actuante, sin que se haya notificado la adopción de acuerdo alguno, se entenderá, sin más trámite, otorgada la ratificación por silencio administrativo.

6. La Administración urbanística actuante, una vez ratificado expresamente o por silencio administrativo el proyecto de reparcelación, procederá a notificarlo a la Junta de Compensación y a todos los afectados por la reparcelación y a publicar el correspondiente acuerdo en el Boletín oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

7. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

8. Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas en la legislación aplicable.

Subsección 5.ª Sustitución del sistema de compensación

Artículo 223. *Sustitución del sistema o de la modalidad de compensación por incumplimiento de los plazos.*

1. Mientras no esté establecido el sistema de compensación y siempre que no exista iniciativa para su establecimiento, la Administración actuante podrá sustituir de forma motivada, acreditado el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística por causa imputable a la propiedad, el sistema de compensación por un sistema público de actuación.

2. Establecido el sistema de compensación, el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística o en el procedimiento de establecimiento del sistema por causa imputable a los particulares que lo hayan establecido legitimará a la Administración actuante para su sustitución por modalidad de gestión indirecta o, en su caso, sustitución del agente urbanizador por otro agente urbanizador o por modalidad de gestión directa, o bien para su sustitución por un sistema público de actuación.

3. La sustitución del sistema de compensación en los supuestos recogidos en los apartados anteriores se acordará por la Administración actuante, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, con la tramitación del procedimiento recogido en el artículo 224 dirigido a la declaración del incumplimiento.

4. Conforme a lo previsto en el artículo 100 de la Ley, la sustitución del sistema de compensación también podrá justificarse en que las dificultades planteadas por los propietarios de la unidad de ejecución pudieran poner en peligro la ejecución de la actuación. En tal caso, el procedimiento a seguir será el establecido en el artículo 209 sin necesidad de justificar el incumplimiento de los deberes u obligaciones legales.

Artículo 224. *Procedimiento para la declaración de incumplimiento de plazos.*

1. La solicitud de declaración de incumplimiento de plazos a instancia de persona interesada, cuando pretenda la sustitución de la modalidad de ejecución o a la sustitución por otro agente urbanizador, se llevará a cabo con arreglo a los requisitos establecidos para la formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema y habrá de justificar el incumplimiento de los deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas.

2. El acuerdo de inicio del procedimiento de declaración de incumplimiento de plazos deberá contener al menos los siguientes datos:

a) La existencia de incumplimiento de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas y su determinación y alcance. Habrá de determinar los deberes u obligaciones legales incumplidos, así como las obras de urbanización y edificación que restasen por ejecutar.

b) Cuantificación de los costes de las obras de urbanización y edificación pendientes de ejecutar y de las demás obligaciones que se declaren incumplidas.

c) Modalidad de gestión del sistema o sistema de ejecución por el que se pretende sustituir.

d) Condiciones y plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos.

e) Los efectos que se podrían derivar de la declaración de incumplimiento. En caso de sustitución por el sistema de cooperación, la Administración actuante establecerá el modo en el que se efectuarán los pagos de los gastos de urbanización.

f) Presuntos responsables, a fin de que puedan personarse en el procedimiento y presentar las alegaciones que estimen oportunas.

3. El acuerdo de inicio será sometido a información pública y audiencia mediante notificación a los propietarios afectados, así como al adjudicatario o responsable de la ejecución, por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial correspondiente. Durante el periodo de audiencia e información pública se acreditarán los gastos de urbanización a los que se hubiera hecho frente.

4. Transcurrido el plazo de información pública y audiencia y tras la emisión de los informes técnicos y jurídicos a la vista de las alegaciones presentadas, se procederá a dictar resolución definitiva del procedimiento que deberá ser publicada en el Boletín Oficial correspondiente, notificándose a los propietarios y a los responsables del incumplimiento. En el caso de que se declare el incumplimiento de plazos, la resolución, que deberá ser motivada, contendrá como mínimo el siguiente contenido:

a) La declaración expresa de los incumplimientos de los deberes u obligaciones legales que hayan sido acreditados en el expediente.

b) Sustitución del sistema de ejecución privada incumplido por modalidad de gestión directa o indirecta, o en su caso sustitución de agente urbanizador, o bien por un sistema de actuación público.

c) Contenido y el alcance de los deberes y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento.

d) Los instrumentos de ejecución cuya formulación o tramitación sea aún necesaria para ultimar la actuación.

e) Las obras de urbanización y, en su caso, de edificación pendientes de ejecutar, el coste previsto de éstas y restantes gastos de urbanización.

f) El suelo edificable cuya enajenación, en su caso, resulta necesaria para sufragar los gastos de urbanización.

g) Los plazos de ejecución.

5. El procedimiento podrá terminar también mediante convenio o acuerdo con los propietarios o responsables de la ejecución que deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.

6. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento será de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante, si se inicia a instancia de persona interesada, o desde la adopción del acuerdo de inicio cuando se adopte de oficio. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio, procediendo al archivo de las actuaciones.

Artículo 225. *Efectos de la declaración de incumplimiento de plazos.*

1. La resolución por la que se declare el incumplimiento de plazos, y si la opción elegida es la sustitución por modalidad de gestión indirecta o sustitución del agente urbanizador, conllevará también la iniciación del procedimiento de adjudicación para seleccionar al agente urbanizador.

Si la opción elegida es la sustitución por modalidad de gestión directa por incumplimiento del agente urbanizador, conllevará el establecimiento del sistema por la correspondiente modalidad de gestión directa.

2. Si la sustitución del sistema de compensación es por el sistema de cooperación la resolución por la que se acuerde la aplicación de éste habilitará a la Administración actuante para desarrollar las siguientes actividades:

a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita según el Plan, previa aprobación del proyecto de reparcelación.

b) Localizar y ocupar los terrenos en los que se sitúe el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita.

c) Formular y, en su caso, ejecutar el instrumento de ordenación urbanística para la total ejecución de la actuación urbanística.

d) Formular y, si procede, ejecutar la reparcelación forzosa e imputar a la misma los gastos de urbanización.

Sección 3.ª El sistema de expropiación

Artículo 226. *Características del sistema de actuación por expropiación.*

1. En el sistema de actuación por expropiación, la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por la Ley.
2. En el sistema de actuación por expropiación se aplicarán las determinaciones de los artículos 120, 123 y 124 de la Ley y lo desarrollado en el Reglamento sobre procedimientos expropiatorios, justiprecio y liberación de la expropiación. El fin de la expropiación se considerará agotado y cumplido con la ejecución del correspondiente instrumento urbanístico.

Artículo 227. *Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.*

1. La ejecución del sistema de expropiación se iniciará con la aprobación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos que se consideren de necesaria expropiación, con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta o, en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador. Será necesario obtener certificación registral acreditativa de quienes sean los propietarios y titulares de cargas sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución en los términos previstos en la legislación hipotecaria.
2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo 146.
3. El establecimiento o la determinación del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto previstos la Ley en favor de la Administración actuante.

Artículo 228. *Formas de gestión del sistema de expropiación.*

1. Corresponde a la Administración actuante elegir razonadamente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, al programar cada actuación.
2. En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados y en concepto de retribución de la labor del agente urbanizador.
3. Cuando el agente urbanizador sea una empresa o entidad pública sin potestad expropiatoria, dichas funciones corresponderán a su Administración tutelar competente.

Sección 4.ª El sistema de cooperación

Artículo 229. *Características del sistema de actuación por cooperación.*

1. En el sistema de actuación por cooperación:

a) Los propietarios, en virtud de la ley:

1.º Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
2.º Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos.
3.º Abonan los gastos de urbanización que les correspondan, bien satisfaciendo en metálico las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, la parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que corresponda.

b) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo conforme a lo establecido en el artículo 89 de la Ley entre:

1.º la gestión directa, aprobando las bases del sistema de cooperación previa información pública y audiencia conforme a lo recogido en el artículo 132.4.

2.º La gestión indirecta, en la que, en su caso, concede la actividad de ejecución mediante la convocatoria del correspondiente concurso con arreglo a lo previsto en el Reglamento.

2. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único.

Artículo 230. *Entidad urbanística de cooperación.*

1. Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema de actuación por cooperación, integrándose en la asociación administrativa que, con carácter consultivo, de auxilio y control meramente informativo, pueda constituirse como entidad urbanística colaboradora.

2. Serán funciones de las entidades urbanísticas de cooperación las siguientes:

a) Ofrecer a la Administración actuante sugerencias referentes a la ejecución del instrumento de ordenación.

b) Auxiliar a la Administración actuante con la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras.

c) Colaborar con la Administración actuante para el cobro voluntario de las cuotas de urbanización.

d) Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante la Administración actuante los reparos oportunos.

e) Gestionar la concesión de las ayudas que procedan.

f) Promover con la Administración actuante Empresas mixtas para la ejecución de obras de urbanización en la actuación de transformación.

Artículo 231. *Pago de los gastos de urbanización por los propietarios.*

1. La Administración actuante regulará el procedimiento al que habrán de ajustarse las personas propietarias para abonar los gastos de urbanización que les correspondan, bien en metálico, bien en especie, mediante la aportación de la parte del aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la actuación que correspondan con arreglo a las bases del sistema de cooperación aprobadas y criterios desarrollados en este artículo y en los artículos 232 a 236.

2. A tal efecto, en el acuerdo de aprobación del sistema de cooperación se requerirá a los propietarios interesados para que, en plazo de quince días, opten expresamente por la forma en que abonarán los gastos. En caso de que los propietarios no opten por alguna de las modalidades de abono de los gastos de urbanización previstas en el apartado 1, se entenderá que optan por su abono en especie y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación. La misma regla se aplicará cuando se trate de propietario único.

3. Cuando el sistema de cooperación se imponga como sustitución del sistema de compensación por incumplimiento de plazos, se estará a lo establecido en el artículo 224.2.e).

4. Los gastos de gestión del sistema de actuación por cooperación no podrán exceder del diez por ciento de los gastos de urbanización previstos en el artículo 189.

5. La Administración actuante podrá motivadamente, en la forma y con las excepciones recogidas en el artículo 232:

a) Exigir a los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de los gastos de urbanización previstos para los seis meses siguientes.

b) Convenir con los propietarios un aplazamiento del pago de los gastos de urbanización, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, de acuerdo, en su caso, con el agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación.

Artículo 232. *Pago en metálico de las cuotas de urbanización.*

1. El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados.

La aprobación por la Administración actuante deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin que haya recaído resolución expresa podrá entenderse producida por silencio administrativo, cuya acreditación habilitará al agente urbanizador para reclamar las correspondientes cuotas líquidas, sin perjuicio de iniciarse la vía de apremio administrativa.

2. El procedimiento al que se alude en el apartado 1 se podrá subsumir en el de tramitación del proyecto de reparcelación.

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

a) El agente urbanizador podrá exigir el pago de los gastos de urbanización ya devengados y también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones por extinción de derechos incompatibles.

b) Las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones quedan afectadas, conforme a lo establecido en el artículo 161.1.d), a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique una actualización de la cuenta de liquidación provisional y de la afección que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada finca o parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

4. Las cuotas de urbanización se requerirán con la periodicidad que se establezca en las bases del sistema de cooperación o en los pliegos de adjudicación de la gestión indirecta. La solicitud de pago que practique el agente urbanizador a los propietarios concederá a éstos un plazo de un mes para efectuarlo, y acompañará la acreditación del porcentaje de obra ejecutada o de la efectiva realización de las demás prestaciones que conformen el importe reclamado.

En el caso de que los propietarios estuvieren disconformes en parte con la solicitud de pago efectuada, deberán atenderlo en todo aquello que no resulte cuestionado y, en todo caso, deberán poner en conocimiento de la Administración actuante dentro del plazo del pago las razones por las que vayan a desatenderlo en todo o en parte. La Administración actuante deberá resolver sobre la solicitud efectuada en el plazo máximo de treinta días, produciéndose un efecto desestimatorio si no se resuelve expresamente. Resuelta la reclamación, o transcurrido el plazo para ello, deberá abonarse su importe en el plazo de los diez días siguientes, junto con los intereses devengados conforme a la normativa aplicable.

5. Previa prestación de garantías podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes, incluso con carácter previo a contratar las obras de urbanización, a los propietarios de las fincas o parcelas.

6. Todas las cuotas que se reclamen se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva.

7. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2, el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la persona titular de la finca correspondiente por la Administración actuante y en beneficio del agente urbanizador si el sistema de actuación se desarrolla por la modalidad de gestión indirecta. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del agente urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

Acreditado por el agente urbanizador haber realizado el requerimiento de pago a que se refiere el apartado 5 en legal forma, la Administración actuante dictará providencia de apremio y procederá conforme a la legislación aplicable.

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

9. Cada persona propietaria deberá abonar las cuotas que correspondan a las parcelas que le hayan sido adjudicadas. El importe de las cuotas devengadas por cada parcela se

determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico las cargas totales de la actuación.

Artículo 233. *Pago en especie mediante cesión de terrenos edificables.*

1. En los casos en que proceda la contribución al pago de los gastos de urbanización en terrenos edificables, la proporción de éstos que corresponda ceder a la persona propietaria se determinará mediante el establecimiento de un porcentaje del aprovechamiento privativo calculado como el resultado de multiplicar por cien el cociente entre el valor de los gastos de urbanización y el valor en venta de los solares resultantes de la correspondiente actuación urbanizadora.

2. La persona propietaria que exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda entregar al agente urbanizador, podrá solicitar el pago en metálico mediante comunicación fehaciente dirigida al agente urbanizador y a la Administración actuante, en el plazo de información pública del proyecto de reparcelación.

El pago será en metálico cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.

3. El pago de los costes de urbanización en terrenos podrá ser establecida con carácter forzoso cuando los terrenos que así sean adquiridos por el agente urbanizador público correspondan a la reserva legal destinada a viviendas de protección pública que no tengan que ser entregados a la Administración en cumplimiento de los deberes de la actuación y se valoren conforme al precio máximo que se siga de esa vinculación.

4. Se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el agente urbanizador a la Administración y al propietario.

5. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.

Artículo 234. *Disposición de los bienes y derechos en el sistema de actuación por cooperación.*

1. La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante para el desarrollo de los siguientes actos de disposición:

a) La ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en la unidad de ejecución, con el correlativo derecho de disposición de estos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta del agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación y a su favor.

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración actuante, en los términos previstos en la legislación general y de conformidad con lo que establezca el proyecto de reparcelación.

c) La enajenación, o autorización al agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación para la enajenación, de suelo edificable reservado para sufragar los gastos de urbanización de la actuación hasta su liquidación definitiva.

2. La Administración actuante, el agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación podrán convenir el pago en especie de las obras de urbanización a favor de la empresa constructora, en los términos previstos en el artículo 235, mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

a) Enajenación de suelo edificable a favor de la empresa urbanizadora.

b) Adjudicación a la empresa urbanizadora de aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la urbanización.

Artículo 235. *Pago en especie a la empresa constructora de las obras de urbanización.*

1. El pago en especie a la empresa constructora de las obras de urbanización requerirá la previa aprobación de la valoración por parte de la Administración actuante.

2. La contratación del empresario constructor por la Administración en los supuestos de gestión directa se ajustará a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

El pliego de condiciones deberá especificar el precio cierto y podrá especificar que sea pagadero con el remate de la subasta de las parcelas que se asignen a la Administración en pago de las cargas de urbanización, comprometiéndose la empresa constructora a aceptar esos términos. Si las posturas de la subasta fuesen insuficientes para pagar al empresario constructor, este se adjudicará las parcelas correspondientes en pago.

El contrato podrá ser de obras y servicios, si se incluye que el empresario constructor redacte el proyecto de reparcelación y las tareas auxiliares de ésta.

3. El agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación al contratarlas obras de urbanización podrá establecer el pago del precio del contrato mediante alguna o las dos formas siguientes:

a) En metálico.

b) Mediante la adjudicación de determinado aprovechamiento lucrativo o concretos solares resultantes de la urbanización. Esta modalidad de pago requerirá la aprobación expresa de la Administración actuante.

Artículo 236. *Liquidación de la actuación.*

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por la Administración actuante, se elaborará por la entidad responsable de la ejecución la cuenta de liquidación de la actuación.

Elaborada la cuenta de liquidación, la Administración deberá poner a disposición de los propietarios, que no hayan resultado adjudicatarios de solares ni hayan sido ya indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, teniendo en cuenta los gastos efectivamente habidos en la gestión y ejecución, en la proporción que les corresponda según sus respectivas fincas originarias o iniciales.

2. Las actuaciones previstas en el apartado 1 serán susceptibles de ser recurridas conforme ala legislación de procedimiento administrativo común.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1 y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales, la Administración actuante y, en su caso, la entidad gestora, previa autorización de aquélla, podrán enajenar el suelo de que dispongan fiduciariamente. De restar aún suelo a su disposición, deberán proceder a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de ésta entre los propietarios con derecho a aquélla en el plazo de tres meses desde la enajenación.

CAPÍTULO VII

La ejecución de las actuaciones asistemáticas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 237. *Supuestos de ejecución asistemática en actuaciones en suelo urbano.*

1. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad asistemática cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución, pero se requiera actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones. Dicha modalidad operará tanto en actuaciones de transformación urbanística como en actuaciones urbanísticas.

2. Procederá la ejecución asistemática:

a) En actuaciones de reforma interior en suelo urbano, cuando no sea factible incluir la totalidad de los terrenos del ámbito sujeto a ordenación en unidades de ejecución, por tratarse de parcelas que presentan tal grado de consolidación de la urbanización preexistente y de coincidencia parcelaria con la ordenación resultante que así lo justifique para facilitar su ejecución.

Esta exclusión de parcelas de la unidad de ejecución no impedirá el establecimiento de una compensación entre los propietarios de la unidad de ejecución que se delimite y las de los terrenos excluidos sujetos a ejecución asistemática, cuando no exista un equilibrio de la

rentabilidad económica por resultar desigual el coste de las cargas o el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en dichos ámbitos.

Esta compensación será necesaria cuando del estudio de viabilidad económica del instrumento de ordenación se deduzca una diferencia de rentabilidad superior al quince por ciento. La compensación se instrumentará mediante la reducción o incremento de la contribución de los propietarios de los distintos ámbitos a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración, o una combinación de ambas medidas.

b) Para las actuaciones de mejora urbana definidas en el artículo 27 de la Ley y artículo 47 del Reglamento.

c) En las actuaciones urbanísticas, cuando se requiera de una actividad de gestión y concurran una pluralidad de propietarios, una nueva distribución de fincas o la necesidad de distribuir beneficios o cargas, incluida la obtención de sistemas generales y locales para mejorar o completar la urbanización.

d) Sobre el hábitat rural diseminado, cuando sea necesaria para alcanzar los objetivos de conservación, protección y mejora establecidos en el instrumento de ordenación urbanística, así como para la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares, sin que tengan la consideración de actuación de urbanización.

3. En los restantes supuestos de actuaciones urbanísticas que se limiten a la realización material de obras, incluidas la de urbanización con carácter complementario, y no precisen de una gestión urbanística, no quedarán sujetas a la delimitación del ámbito de actuación asistemática.

4. Para la ejecución asistemática se podrán emplear, en congruencia con el objeto y alcance de la actuación, los instrumentos y técnicas de ejecución definidos en el Capítulo II del presente Título.

Artículo 238. *Delimitación del ámbito de actuación sujeto a ejecución asistemática.*

1. En defecto de su previsión en los instrumentos de ordenación urbanística, el ámbito de actuación de las actuaciones de transformación urbanística coincidirá con la parcela o parcelas incluidas en el ámbito del instrumento de ordenación urbanística que establezca la nueva ordenación y, en su caso, con los suelos que den soporte a los sistemas locales o generales que resulten precisos por el aumento de edificabilidad, del número de viviendas, del cambio de uso o tipología o del incremento del aprovechamiento urbanístico. El ámbito de actuación se podrá redefinir o modificar mediante el procedimiento establecido en el artículo 99 de la Ley y el artículo 206 del Reglamento para la delimitación de las unidades de ejecución.

2. Cuando se establezca la modalidad asistemática para la ejecución de actuaciones urbanísticas, que no comportan una actuación de transformación urbanística conforme al artículo 24.2 de la Ley, el ámbito de la actuación asistemática comprenderá los suelos que soporten la urbanización sometida a mejora o complemento y las parcelas que, como consecuencia de esa actuación, alcanzaran la condición de solar.

3. En actuaciones urbanísticas de iniciativa pública, que no comportan una actuación de transformación urbanística conforme al artículo 24.2 de la Ley, que tengan por objeto permitir actuaciones directas para la obtención de sistemas generales o locales, la delimitación del ámbito de actuación habilitará la celebración del acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, cesión mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, la reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

Artículo 239. *Cuota de urbanización en actuaciones asistemáticas.*

1. Cuando la ejecución requiera la realización de obras de urbanización a costear por los particulares, según lo previsto en la Ley o en el instrumento de ordenación urbanística, el ámbito de actuación se sujetará al pago de cuotas de urbanización para la asunción por los propietarios del coste de las infraestructuras y los servicios previstos, la ejecución de los sistemas locales y generales que sean necesarios en su caso, y demás gastos de urbanización a los que se refiere el artículo 189.

2. El proyecto de distribución de cargas de urbanización, el complejo inmobiliario o, en su caso, la división horizontal hará constar, en la forma establecida en la legislación hipotecaria, con carácter de garantía real directa e inmediata, la afección de las fincas resultantes constitutivas de elementos privativos al cumplimiento del deber de costear las obras, cualquiera que sea la persona propietaria.

3. Esta afección estará vigente hasta el momento en el que se tengan por terminadas las obras de mejora o complementarias de urbanización, sin perjuicio de la caducidad registral de la afección que procediera en el plazo establecido por la legislación hipotecaria.

4. Al efecto de lo dispuesto en el apartado 3, el título de constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o del complejo inmobiliario distinguirá, de acuerdo con el proyecto que se acompañe, el presupuesto de los gastos de urbanización vinculados a la transformación o actuación urbanística y el presupuesto de aquellas otras partidas asociadas a la actividad edificatoria, siendo aquellos los que conformen el importe económico que, de acuerdo al índice de participación de cada finca resultante privativa en los elementos comunes, se afectará con carácter real al pago de las cuotas de urbanización.

5. El proyecto de distribución de cargas de urbanización podrá tramitarse con la licencia urbanística que resultare exigible para la constitución del complejo inmobiliario, debiendo contener el proyecto que se autorice las determinaciones que se contemplan en el artículo 245.

Artículo 240. *Contribuciones especiales.*

En las actuaciones urbanizadoras de iniciativa pública, el coste de las obras o el establecimiento o ampliación de servicios, incluidos los equipamientos e infraestructuras, así como los derivados de la expropiación u ocupaciones temporales que resulten precisas, operará como referencia para la fijación, en su caso, de la base imponible de las contribuciones especiales, de acuerdo con la legislación reguladora de las haciendas locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

Sección 2.ª Distribución de cargas de urbanización

Artículo 241. *Distribución de cargas de urbanización en actuaciones asistemáticas.*

1. Cuando la actividad de ejecución asistemática de las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior o de mejora de la urbanización, así como actuaciones urbanísticas que precisen de actuaciones de gestión, se lleve a cabo en régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de propietarios, se podrá constituir una Entidad de Urbanización, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, para financiar los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas.

2. Las bases de la ejecución urbanística podrán concertarse por convenio urbanístico entre todos ellos y la Administración actuante.

Artículo 242. *Entidad de Urbanización.*

1. Las Entidades de Urbanización tienen personalidad jurídica propia desde la aprobación de sus estatutos por la Administración actuante, carácter administrativo, y están sujetas a la tutela de la Administración actuante, sin perjuicio de su preceptiva inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras del municipio.

2. En el seno de la Entidad de Urbanización se elaborará, tramitará y aprobará, por la mayoría de las cuotas representadas, un proyecto de distribución de cargas de urbanización, conforme al procedimiento establecido en el artículo 246. La Entidad de Urbanización elaborará, para su aprobación o autorización, el proyecto que comprenda las obras de urbanización requerido de acuerdo con lo establecido en el artículo 188.

3. Con la Entidad de Urbanización podrá colaborar una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación, y que podrá prestar sus servicios profesionales especializados, de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes.

4. Las Entidades de Urbanización podrán actuar fiduciariamente y con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus miembros y, en su caso, sobre los

elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

5. La mayoría de los propietarios de un ámbito sujeto a transformación urbanística en el que esté prevista su expropiación para emprender una actuación de iniciativa pública podrán, con carácter instrumental, constituirse en Entidad de Urbanización a los efectos de concurrir al procedimiento de licitación de la actuación urbanística por gestión indirecta.

Artículo 243. *Estatutos de la Entidad de Urbanización.*

1. Las Entidades de Urbanización se regirán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por la Administración actuante, a propuesta de los propietarios que representen la mayoría en la entidad. La aprobación de los estatutos y constitución de la entidad se llevará a cabo conforme al procedimiento establecido en el artículo 132.

2. El contenido de los estatutos, en congruencia con su objeto, será el establecido en el artículo 131.4.

3. Los municipios podrán aprobar modelos de estatutos de Entidades de Urbanización para su utilización potestativa, sin necesidad del trámite recogido en el apartado 1, por los interesados. Dicho modelo general incorporará el contenido recogido en el apartado 2. El consentimiento de los propietarios al modelo general deberá efectuarse en escritura pública o documento administrativo. Para la aprobación del modelo general municipal se seguirá procedimiento análogo al establecido en el artículo 219.6.

Artículo 244. *Objeto del proyecto de distribución de cargas de urbanización.*

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización tiene por objeto repercutir equitativamente los gastos de urbanización entre los propietarios o titulares de derechos reales de las parcelas beneficiados por dichas obras, pudiendo incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras, así como repartir equitativamente los beneficios imputables a la actuación y todos los conceptos que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación incluyendo, en su caso, las ayudas públicas, que necesariamente quedarán afectas al objetivo por el cual fueron concedidas.

2. Procederá la elaboración y aprobación del proyecto de distribución de cargas cuando se constituye una Entidad de Urbanización y en los supuestos contemplados en el apartado 3, siendo potestativo en los restantes casos.

3. Igualmente, será preceptiva la formulación y aprobación del proyecto de distribución de cargas en los siguientes casos:

a) A iniciativa municipal, cuando el Ayuntamiento imponga la realización de actuaciones de transformación urbanística de reforma o mejora y actuaciones urbanísticas en suelo urbano, que hayan de gestionarse de forma asistemática. Este proyecto será la base para la imposición de contribuciones especiales, cuando proceda, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de haciendas locales.

b) Cuando, con los propietarios, participe empresa urbanizadora, o bien sea concedida la responsabilidad de la ejecución al agente urbanizador. El proyecto de distribución de cargas de urbanización será el instrumento por el que se repercutirán las cuotas de urbanización entre los afectados, con liberación de quienes opten por participar compensando sus cuotas de urbanización con aprovechamiento urbanístico o edificabilidad resultante; se retribuya en fincas, parcelas, solares o unidades resultantes la participación del agente urbanizador o la empresa urbanizadora; y se entregue, en su caso, a la Administración actuante las fincas de cesión obligatoria.

Artículo 245. *Contenido del proyecto de distribución de cargas de urbanización.*

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización comprenderá:

a) Memoria, en la que constará:

1.º Las características relevantes preexistentes del ámbito.

2.º La descripción de la ordenación que se ejecuta.

3.º La relación de los afectados por la actuación, incluidos los propietarios de los terrenos que soporten las dotaciones u obras urbanizadoras necesarias y los titulares de derechos reales inscritos.

4.º La descripción de las fincas incluidas en el ámbito.

5.º La descripción de las construcciones, edificaciones e instalaciones o cargas inscritas preexistentes, indicando las que puedan o no ser conservadas, a los efectos de su traslado a las unidades registrales resultantes o su indemnización, respectivamente.

6.º Valoración de las parcelas, fincas o unidades resultantes.

7.º La relación de ocupantes con derechos de realojo o retorno, en su caso.

8.º La descripción de las fincas o unidades resultantes, si fuera el caso, conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

9.º La determinación de la cuota y del importe que se atribuya en el presupuesto de obras de urbanización con advertencia de su carácter provisional hasta la liquidación definitiva. A tales efectos se elaborará una cuenta de liquidación provisional conforme a lo establecido en el artículo 153.

b) Planos comprensivos de los siguientes aspectos:

1.º Información, que refleje adecuadamente las características relevantes del ámbito de actuación, tales como situación, estructura parcelaria o registral preexistente, construcciones e instalaciones existentes, incluyendo planos a escala y nivel de detalle adecuados para la medición e identificación precisas de sus determinaciones, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

2.º Ordenación urbanística que se ejecuta;

3.º Valoración de las parcelas, fincas o unidades resultantes;

4.º En su caso, plano superpuesto de información y adjudicación.

c) Presupuesto provisional de la actuación, con expresa separación e identificación de las obras que conforman los gastos de urbanización, o en su caso de edificación, que habrán de reflejarse como afección real en las fincas resultantes, salvo en aquellas fincas que se adjudicaren a los titulares que hayan compensado los gastos con aportación de edificabilidad o unidades de aprovechamiento, o en las de quienes queden sujeto al régimen de aportación forzosa.

d) Las compensaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación producidas, tanto por defecto como por exceso.

e) Adjudicación individual a cada afectado y gastos imputables que, en su caso, le corresponda.

2. En los casos de fincas no inscritas, doble inmatriculación, propietarios desconocidos o titularidad controvertida, se estará a lo dispuesto en este Reglamento para el proyecto de reparcelación.

Artículo 246. *Procedimiento de aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización.*

1. La persona propietaria o la Entidad de Urbanización, en su caso, presentará a la Administración actuante la propuesta de proyecto de distribución de cargas con el contenido expresado en el artículo 245.

2. Cuando sea a iniciativa pública, la formulación del proyecto de distribución de cargas de urbanización corresponderá a la Administración actuante o al agente urbanizador, según se ejecute la misma, respectivamente, mediante modalidad de gestión directa o indirecta.

La tramitación del proyecto de distribución de cargas se llevará a cabo por procedimiento análogo al previsto en los artículos 156 y 157, de acuerdo con las especialidades recogidas en este artículo y, en el caso de promoverse por una Entidad de Urbanización, conforme a las particularidades establecidas en el artículo 222.

3. El plazo máximo para la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima a los interesados para entender estimada la solicitud de aprobación por silencio administrativo. La

Administración actuante vendrá obligada a emitir certificado del silencio en los términos recogidos e n la legislación d e procedimiento administrativo común.

En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde el acuerdo por el que se somete a información pública. El vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación producirá la caducidad del procedimiento.

4. En su caso, la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización podrá integrarse en el procedimiento de aprobación del proyecto que comprenda las obras de urbanización, incluso en aquellos supuestos en los que las obras complementarias de urbanización se incluyan como parte de las obras de edificación.

5. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos indicados en la legislación estatal y de acuerdo con las especialidades recogidas en el artículo 158.

Artículo 247. *Efectos de la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización.*

La aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización producirá los efectos recogidos en los artículos 161 y 162 de acuerdo con la finalidad de este proyecto.

Artículo 248. *Distribución de cargas y cumplimiento del deber de cesión de sistemas locales y generales en el seno de la división horizontal o del complejo inmobiliario.*

1. El título por el que se constituya la división horizontal o el complejo inmobiliario podrá incorporar el proyecto de distribución de cargas de urbanización, que se podrá aprobar, en su caso, en el mismo trámite de la obtención de la licencia urbanística que lo autorice.

2. La aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización determinará la afección real directa e inmediata de las fincas privativas de la propiedad horizontal o del complejo inmobiliario al cumplimiento del deber de costear las obras.

3. En los casos de imposibilidad de materializar la entrega de sistemas locales y generales en suelo, con la aprobación del proyecto de distribución de cargas que acompañe a la división horizontal o al complejo inmobiliario se producirá la entrega de la superficie edificada o edificabilidad no lucrativa que sustituya al cumplimiento del deber.

Además, se determinará, en su caso, el modo de redacción del proyecto de edificación, el plazo para la solicitud de la licencia de obras y el plazo en el que el proyecto de edificación deberá ser ejecutado. El incumplimiento de los plazos que se establezcan comportará que la parcela o solar quedará en situación de ejecución por sustitución en los términos establecidos en el artículo 136.3 de la Ley y su desarrollo en el Reglamento.

Artículo 249. *Liquidación de la actuación.*

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por la Administración actuante, se elaborará por la persona o entidad responsable de la ejecución la cuenta de liquidación de la actuación, conforme a lo establecido en el artículo 165.

2. Cuando la iniciativa de la ejecución sea pública se podrá aplicar de manera análoga lo establecido en el artículo 236.

3. También podrá procederse a la liquidación parcial por fases conforme a las reglas establecidas en los artículos 163 y 164.

CAPÍTULO VIII

La obtención y ejecución de sistemas generales y locales

Artículo 250. *Formas de obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales.*

1. El suelo destinado a sistemas generales y locales incluidos o adscritos a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística se obtiene mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución.

Cuando exista necesidad urgente de anticipar la adquisición de estos sistemas, la Administración actuante podrá proceder a su expropiación u ocupación directa en los términos establecidos en la Ley.

2. Cuando no estén incluidos o adscritos a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística, el suelo destinado a sistemas generales y locales se obtiene en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento de ordenación urbanística, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

3. El procedimiento de ocupación directa y expropiación se llevará a cabo conforme a las reglas de procedimiento establecidas en el artículo 116 de la Ley y el artículo 252 de este Reglamento.

4. Cuando la imposibilidad física de materializar la cesión de suelo de terrenos destinados a sistemas generales y locales conlleve la sustitución, de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en metálico se estará a lo dispuesto en el artículo 251.

Artículo 251. *Sustitución de las cesiones de sistemas generales y locales.*

1. Cuando en las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, conforme a lo establecido en los artículos 28.b) y 30.b) de la Ley y a lo previsto en el artículo 49 del Reglamento, proceda de manera motivada la sustitución total o parcial de la cesión de sistemas generales o locales por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del ámbito de la actuación o por otras formas de cumplimiento del deber, se habrá de estar a las siguientes reglas:

a) Deberá asegurase la identidad en su valoración, por la entrega a la Administración de una superficie edificada equivalente dentro de un complejo urbanístico ubicado en el ámbito. Esta superficie se recogerá en el instrumento de ordenación correspondiente como edificabilidad no lucrativa y deberá calificarse expresamente como bien público.

Los costes de urbanización correspondientes a los suelos de sistema general o local se sufragarán por los propietarios de los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento.

b) Excepcionalmente, en el caso de que tampoco fuera posible materializar el deber de cesión en los términos referidos en apartado 1.a), éste podrá sustituirse motivadamente, por la entrega de su equivalente económico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el correspondiente Patrimonio Público de Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas.

2. Las valoraciones a que se refiere el presente artículo se realizarán conforme al valor de repercusión resultante de la legislación estatal en materia de valoraciones y requerirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales.

3. Cuando proceda la sustitución de la cesión del sistema general o local por su equivalente económico prevista en el apartado 1.b) anterior, el municipio quedará obligado en el plazo máximo de tres años a obtener el correspondiente sistema local o general para mantener la proporcionalidad y calidad mediante la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que califique los suelos para tal fin, y con las cantidades depositadas en una cuenta separada y afecta exclusivamente a la obtención de tales sistemas.

Durante el período de tres años esta cantidad se podrá acumular con otras que se hubieren aportado por el mismo motivo, con el objeto de reservar y obtener nuevos sistemas con entidad suficiente.

En todo caso, transcurridos tres años desde la constitución del depósito de mayor antigüedad, en la primera innovación de instrumento de ordenación general o plan de ordenación urbana que se tramite y apruebe deberá forzosamente aplicarse la cantidad acumulada a dicho objeto.

Artículo 252. *Reglas del procedimiento de ocupación directa.*

El procedimiento de ocupación directa para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales previsto en el artículo 117 de la Ley, se regirá por las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal web de la Administración correspondiente, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución o ámbitos de actuación en las que deban hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.

b) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fechade otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan, y la unidad de ejecución en la que éstos deban ser hechos efectivos.

c) Cuando existan menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar sin representación las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal.

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

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

Artículo 253. *Formas de ejecución material de sistemas generales y locales.*

Las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales y locales se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de ejecución de los instrumentos de ordenación, del siguiente modo:

a) Cuando la ejecución material de tales obras de urbanización estén incluidas o adscritas a sectores, unidades de ejecución o ámbitos de actuación, conjuntamente con las restantes obras de urbanización, mediante el desarrollo de la modalidad sistemática o asistemática que prevea dicho instrumento, pudiendo ponerse a disposición los terrenos anticipadamente cuando exista acuerdo con los propietarios.

b) Cuando no sea precisa la obtención del suelo, o este ya haya sido obtenido por algunas delas formas previstas en el artículo 250, y su ejecución material no esté incluida o adscrita a actuaciones de transformación urbanística ni se prevea su ejecución mediante modalidad asistemática, los sistemas generales y locales se ejecutarán como obras ordinarias, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá imponer a los beneficiarios de las mismas, identificados en el ámbito delimitado a tal efecto, las correspondientes contribuciones especiales, en los términos previstos en el artículo 109.2 de la Ley.

Artículo 254. *Mecanismos de participación en la ejecución material de sistemas generales y locales comunes a distintos ámbitos.*

1. El Instrumento de ordenación urbanística establecerá aquellos ámbitos de transformación urbanística que habrán de financiar la parte proporcional que les corresponda de las obras de los sistemas generales y locales que compartan con otros ámbitos y que vengan a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando su integración en la malla urbana y su adecuada funcionalidad para satisfacer las demandas que generan dichas actuaciones de acuerdo a su dimensión, densidad e intensidad de uso.

A fin de asegurar una redistribución proporcional de esta carga de urbanización en la totalidad de ámbitos de estas características, el instrumento de ordenación establecerá el importe por unidad de aprovechamiento urbanístico con que deberá participar cada ámbito por este concepto.

El citado importe se podrá actualizar anualmente aplicando las fórmulas de revisión de precios de la legislación de contratos del sector público.

2. El instrumento de ordenación deberá establecer fases para la obtención y ejecución material de dichos sistemas de forma proporcional y equilibrada a cada actuación de transformación.

3. Cuando razones técnicas hagan imprescindible anticipar la implantación de sistemas generales y locales, infraestructuras o servicios públicos de carácter general que abarquen o presten servicio a más de una actuación de transformación, requiriendo su ejecución

integral, el instrumento de ordenación urbanística correspondiente deberá determinar, además del importe de la carga indicada en el apartado 1, los ámbitos que deben costearlos, el porcentaje de participación correspondiente a cada uno de ellos y el modo y tiempo en que deberán abonarlos. Podrá adaptarse la distribución de la carga por procedimiento análogo al de delimitación de unidades de ejecución cuando se delimiten nuevas actuaciones de transformación que deban participar en la ejecución de dichos sistemas generales o locales.

4. Los gastos que cada ámbito haya de soportar conforme a lo establecido en el apartado 3 podrán comprender los definidos en el artículo 189, incluidos todos los que haya conllevado la proyección, aprobación y ejecución de las infraestructuras y servicios implantados, incluso los intereses legales que se devengarán conforme a la normativa que resulte de aplicación y se imputarán en proporción al aprovechamiento del área o áreas de reparto a que pertenezcan.

5. Cuando por sus características el sistema requiera una ejecución íntegra y no permita una ejecución por fases y proporcional para cada ámbito, el municipio podrá aprobar reservas de aprovechamiento o transferencias de aprovechamiento sobre otros ámbitos de actuaciones de transformación, a favor de la persona que lleve a cabo su ejecución. También podrá la Administración adjudicar aprovechamiento procedente del patrimonio público del suelo, efectuando en tal caso a su favor la reserva de aprovechamiento.

6. La aprobación de futuras actuaciones urbanísticas cuyos ámbitos se sirvan de las obras así financiadas, establecerá la obligación de los propietarios de las parcelas comprendidas en éstos o del responsable de su ejecución de sufragar tales trabajos en iguales condiciones que la programación inicial, en los términos indicados en el apartado 1 de este artículo.

En el caso de que tales costes excedan de los que el ámbito debiera soportar, deberá reconocerse a los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo el derecho, bien a ser reembolsados del exceso que hubieren sufragado, o bien al aprovechamiento que se le hubiera reservado.

7. Los reembolsos o reintegros que se efectúen se entregarán por la Administración actuante a quien sea propietario de la parcela o parcelas que lo sufragaron en el momento en que la devolución de las cantidades vaya a efectuarse.

8. Las cantidades recaudadas de conformidad con lo previsto en este artículo quedarán afectadas al pago de las obras de urbanización diferidas que las hayan motivado o al reintegro del coste satisfecho por quienes las hubieran sufragado de forma anticipada.

9. Las cantidades reguladas en este artículo podrán ser establecidas y exigidas por la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas.

Artículo 255. *Procedimiento de colaboración y cooperación para la ejecución de sistemas generales y locales.*

1. Los convenios interadministrativos previstos en el artículo 8 de la Ley y el artículo 128 de este Reglamento podrán tener por objeto la adaptación de la ordenación urbanística detallada o las condiciones de ejecución definidas en los instrumentos de ordenación urbanística cuando resulten afectadas por las obras de implantación de infraestructuras y servicios técnicos de una Administración Pública, por la ejecución de sistemas generales y locales o de los actos contemplados en el artículo 139.3 de la Ley. Dichos convenios estarán sujetos a las siguientes reglas de contenido y procedimiento:

1.º Incorporarán como anexo el contenido establecido en este Reglamento para dichos instrumentos y, en su caso, del proyecto que defina las actuaciones.

2.º Requerirá la previa intervención del órgano municipal competente sobre la modificación de los instrumentos de ordenación, ejecución y, en su caso, autorización del proyecto, otorgándole un plazo de un mes.

3.º Requerirá, simultáneamente al anterior, el trámite de informe o consulta a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, salvo el de aquellas que participen en la formalización de dicho convenio incorporando al mismo los términos de su pronunciamiento.

4.º En el trámite de informe o consultas y de intervención del correspondiente órgano municipal, cada Administración Pública se pronunciará sobre los instrumentos de ordenación y ejecución y, en su caso, sobre el proyecto. El trámite de informe o consulta llevará aparejado igualmente el de las autorizaciones que fueran legalmente preceptivas.

5.º Las actuaciones que deban ejecutarse por el procedimiento de colaboración y cooperación previsto en este artículo tendrán la consideración de interés público a efectos de lo establecido en el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, respecto de la tramitación de urgencia de los procedimientos que fueran preceptivos conforme a la legislación urbanística, ambiental o sectorial.

6.º La conclusión del trámite de consulta sin superación de las discrepancias manifestadas durante el mismo no impide la continuación y terminación del procedimiento, previa adopción y notificación por la Administración actuante de resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar un acuerdo.

7.º Se incorporará al contenido del convenio el resultado del trámite de informe o consultas.

8.º En todo caso, en el instrumento o proyecto sujeto a colaboración y cooperación sólo podrán contenerse previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, en el ámbito de sus respectivas competencias, si estas hubieran prestado expresamente su conformidad.

9.º La resolución de este procedimiento de colaboración y cooperación a través del perfeccionamiento del convenio tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y ejecución afectados y, en su caso, el de autorizar el proyecto que defina las actuaciones.

También legitimará la ejecución de los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en el proyecto cuando, incorporados al contenido del convenio, se hubiera sometido a las reglas anteriores. En caso contrario, modificados los instrumentos de ordenación y ejecución según lo dispuesto en este artículo, se autorizarán conforme a lo previsto en el artículo 139. 1 y 2 de la Ley.

2. Los particulares afectados por la ejecución de los actos previstos en el apartado 1 podrán convenir con la Administración actuante las condiciones de ejecución en los términos establecidos en el artículo 9 de la Ley. Una vez resuelto el procedimiento, la Administración actuante podrá aplicar las técnicas de ocupación directa o expropiación previstas en el Reglamento.

CAPÍTULO IX

Las áreas de gestión integrada

Sección 1.ª Normas generales de las áreas de gestión integrada

Artículo 256. *Concepto y naturaleza instrumental.*

1. El área de gestión integrada es el ámbito territorial delimitado con la finalidad de realizar una gestión integrada de la ejecución territorial o urbanística en casos en que por las características, objetivos o complejidad de las actuaciones a llevar a cabo sea precisa la colaboración, coordinación y cooperación de las distintas Administraciones Públicas implicadas.

2. La ejecución en área de gestión integrada constituye una modalidad de gestión a través el empleo de técnicas e instrumentos de cooperación y colaboración interadministrativa con el fin de mejorar la eficiencia de la gestión territorial y urbanística, eliminar duplicidades administrativas y cumplir con la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

3. La gestión se atribuirá a una organización administrativa creada específicamente para el cumplimiento de los objetivos del área, establecidos por el propio instrumento de ordenación o fijados en el momento de su creación y delimitación mediante convenio, y serán coherentes con las finalidades que justifican su creación.

4. De cada acuerdo de cooperación formalizado por alguna de las Administraciones se dará comunicación a aquellas otras que, resultando interesadas, no hayan intervenido en el mismo, a los efectos de mantener una recíproca y constante información.

Artículo 257. *Supuestos de establecimiento de áreas de gestión integrada.*

El establecimiento de áreas de gestión integrada podrá tener alguna o algunas de las siguientes finalidades:

a) Regenerar ámbitos urbanos degradados por su situación física, social, ambiental o económica, en cuyo caso será necesaria la redacción de un Plan Especial de Regeneración Urbana Integral.
b) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, desarrollo de instalaciones de energía renovable o a la conservación de las edificaciones y mejora de su eficiencia energética y accesibilidad.
c) La rehabilitación integral de conjuntos históricos, de conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.
d) Acometer objetivos establecidos en los planes y programas previstos en la Ley de Turismo de Andalucía u otra planificación sectorial.
e) Ejecutar infraestructuras o sistemas generales de interés supralocal.
f) Establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares.
g) Cualquier otra actuación urbanística con una finalidad análoga que requiera de la intervención conjunta de varias Administraciones Públicas.

Artículo 258. *Instrumentos aptos para la delimitación de áreas de gestión integrada.*

1. La delimitación del área de gestión integrada podrá llevarse a cabo por los instrumentos de ordenación o bien por el municipio o por la Administración de la Junta de Andalucía mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución. La delimitación de estas áreas se realizará con independencia de las diferentes clases y categorías de suelo que pudieran existir en su ámbito y sin perjuicio del régimen aplicable a cada una de ellas. Son instrumentos aptos para la delimitación:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general, para las áreas que puedan delimitarse en suelo rústico.
b) Los Planes de Ordenación Urbana.
c) Los Planes Especiales y Planes Parciales.
d) Los instrumentos de ordenación territorial, para la gestión y desarrollo de operaciones singulares de carácter estructurante o interés supralocal.

2. Desde la delimitación del área queda afecta, en su caso, a las operaciones de regeneración, renovación o rehabilitación que sean precisas para el cumplimiento de sus objetivos.
3. El instrumento de ordenación del área contendrá las determinaciones precisas para regular y posibilitar el objetivo de regeneración, renovación o rehabilitación propuesto, así como las directrices necesarias en orden a elaborar los programas anuales de gestión integrada y, en su caso, de adecuación arquitectónica de espacios públicos, que serán aprobados por el ente consorcial o el órgano al que corresponda.
4. Cuando el área tenga valor cultural, el instrumento de ordenación contendrá las determinaciones precisas para regular y posibilitar los objetivos de rehabilitación física, social, económica o funcional propuestos, incluyendo, en su caso, las determinaciones específicas de tipología y morfología de la edificación que garantice la preservación, protección y recuperación de los elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico.
5. Hasta tanto se haya constituido la organización administrativa del área de gestión integrada, sólo se permitirán aquellas actuaciones que sean conformes con los instrumentos de ordenación vigente y resultasen compatibles con los fines perseguidos por la delimitación del área de gestión integrada.
6. Las actividades edificatorias que se lleven a cabo deberán acomodarse a la ejecución del instrumento de ordenación en el ámbito respectivo, pudiendo ser simultánea a las obras de mejoras, modificación o sustitución de los elementos de urbanización y edificación que se encuentren en esos terrenos.

Artículo 259. *Contenido de la delimitación de áreas de gestión integrada.*

La delimitación de las áreas de gestión integrada deberá incluir como mínimo:

a) Los objetivos, entre los que se incluirá perseguir un uso sostenible.
b) Las Administraciones competentes que la conforman a los efectos de su posible incorporación en la organización consorcial de la gestión del área.
c) El régimen procedimental para la constitución del consorcio que asumirá la gestión del área, en su caso.
d) Las normas directivas que, para la consecución de los objetivos señalados, sean exigibles ala organización administrativa del área de gestión integrada. Tales normas podrán dividirse en dos apartados diferenciados: uno dedicado a las directrices para la gestión y otro a las directrices para la elaboración de los programas anuales de gestión integrada.
e) La enumeración y descripción de las actuaciones que se consideran básicas para garantizar el cumplimiento de los objetivos del área, con referencia a las obras a realizar y a los servicios a implantar, gestionar o explotar.
f) La programación temporal para el cumplimiento de las directrices o actuaciones básicas antedichas.
g) La determinación de los créditos necesarios para la puesta en marcha y funcionamiento del área de gestión integrada.

Artículo 260. *Efectos de la delimitación de áreas de gestión integrada.*

La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

a) La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía, de los municipios y, en su caso, de las restantes Administraciones Públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.
b) La habilitación para la organización conjunta y coordinada de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.
c) La habilitación para establecer tasas, precios públicos o contribuciones especiales, en los términos establecidos por la normativa tributaria autonómica o local que sea de aplicación, por la prestación de servicios por la organización consorcial del área de gestión integrada y, en su caso, por la ocupación o aprovechamiento especial de los bienes de dominio público que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, así como de las infraestructuras y los equipamiento por la misma construidos.
d) La posibilidad de sometimiento del área al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en la Ley y en favor de la organización consorcial creada al efecto, en su caso. El ejercicio de tales derechos podrá abarcar incluso a las fincas edificadas, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto, como fraccionadamente, en régimen o no de división horizontal, conjunto inmobiliario o mediante la constitución de derecho de superficie.
e) La posibilidad de suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o partes de áreas de gestión integrada o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión, con las condiciones y limitaciones establecidas en el artículo 78 de la Ley.

Artículo 261. *Medidas de fomento de actuaciones privadas de rehabilitación o implantación de determinados usos.*

Sin perjuicio de los efectos señalados en este Reglamento y en la normativa sectorial, la delimitación de áreas de gestión integrada permitirá habilitar las medidas de fomento de las actuaciones privadas de rehabilitación o implantación de determinados usos que se determinen en el instrumento de ordenación y que podrán diferenciarse en:

a) Económicas: exenciones o bonificaciones tributarias, de conformidad con lo dispuesto en la legislación reguladora de las haciendas locales, y préstamos en condiciones especiales. A tal efecto, las corporaciones locales establecerán en sus ordenanzas fiscales los supuestos de bonificación y deducción establecidos expresamente en la legislación

básica reguladora de las Haciendas Locales, especialmente en relación con los impuestos sobre bienes inmuebles y sobre construcciones, instalaciones y obras.

b) Administrativas: constitución de ventanillas únicas, de conformidad con lo establecido en la normativa de aplicación.

Artículo 262. *La ejecución en las áreas de gestión integrada.*

La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución o ámbitos de actuación con aplicación de cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley.

b) La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de convenios y mediante los modos de ejecución asistemática previstos en el Reglamento, incluidas las actuaciones de conservación y rehabilitación.

Sección 2.ª Organización administrativa consorcial del área de gestión integrada

Artículo 263. *Organización consorcial de las áreas de gestión integrada.*

1. Para el cumplimiento de los objetivos propios de las áreas de gestión integrada, el instrumento de ordenación urbanística y territorial podrá prever su organización en forma de consorcio, creado mediante convenio entre los municipios afectados y la Administración de la Junta de Andalucía, así como por las restantes Administraciones afectadas o interesadas. La concertación interadministrativa comportará la coordinación e integración de acciones de todas las Administraciones Públicas afectadas.

2. La constitución de un consorcio en términos de eficiencia económica deberá permitir una asignación más eficiente de los recursos económicos. En todo caso, habrá de verificarse que la constitución del consorcio no pondrá en riesgo la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda de la Entidad Local de que se trate, así como del propio consorcio, que no podrá demandar más recursos de los inicialmente previstos.

3. En el supuesto de que participen en el consorcio entidades privadas, el consorcio no tendrá ánimo de lucro y estará adscrito a la Administración Pública que resulte de acuerdo con los criterios establecidos de conformidad con la legislación reguladora del régimen jurídico del sector público.

4. El instrumento de ordenación que delimite el área de gestión integrada podrá establecer determinaciones para la constitución del consorcio, incluyendo normas de aplicación directa.

Artículo 264. *Naturaleza y régimen jurídico del consorcio del área de gestión integrada.*

1. El consorcio del área de gestión integrada tiene carácter de entidad de derecho público creada por varias Administraciones Públicas o entidades integrantes del sector público institucional, entre sí o con participación de entidades privadas, con competencias administrativas para el desempeño de sus funciones, de acuerdo con los objetivos que establezca el instrumento de ordenación que delimite el área.

2. El consorcio está dotado de personalidad jurídica propia, y ejerce sus funciones con plena autonomía, de acuerdo con lo establecido en sus Estatutos, de conformidad con la legislación reguladora del régimen jurídico del sector público.

CAPÍTULO X

La expropiación forzosa por razón de urbanismo

Artículo 265. *Procedimientos expropiatorios por razón de urbanismo.*

1. En las expropiaciones por razón de urbanismo en cualquiera de los supuestos previstos en la Ley, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación

urbanística, la Administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o por realizar la expropiación de forma individualizada, conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, con las particularidades establecidas en los artículos 121 a 126 de la Ley y en este Reglamento.

2. Iniciado el expediente expropiatorio, tanto si se opta por uno u otro procedimiento, la Administración deberá solicitar certificación acreditativa del dominio y cargas de las fincas objeto de expropiación conforme a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

En relación con los titulares de bienes y derechos se estará a lo dispuesto en el artículo 43.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el artículo 3.2 de la Ley de Expropiación Forzosa.

3. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente, con expresa indicación de su forma de obtención. Si el destino de estos, según el instrumento de ordenación, fuese distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.

4. Deberá constar la identificación georreferenciada de las fincas objeto de expropiación, así como de los bienes de dominio público y patrimoniales que puedan existir en la superficie objeto de expropiación.

Artículo 266. *Procedimiento de la tasación conjunta.*

1. El expediente de expropiación contendrá los siguientes documentos:

a) Determinación del ámbito territorial, con representación gráfica mediante un sistema de coordenadas georreferenciadas y con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Identificación y descripción de los bienes conforme a lo establecido en el artículo 265.

c) Relación de titulares de bienes y derechos en el ámbito de la expropiación. Conforme a lo establecido en el artículo 43.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

d) Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo conforme a la legislación de valoraciones del suelo.

e) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, construcciones e instalaciones, plantaciones y sembrados, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración.

Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones. A estos efectos se considerarán las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, así como las ocupaciones temporales.

A efectos de valoración se estará a los criterios generales establecidos en el artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. El expediente de expropiación será expuesto al público por plazo de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Administración actuante y del municipio, en caso de ser distinta. El anuncio deberá indicar expresamente el plazo de información al

público, la dirección y el horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercer el derecho de información, la identificación de la sede electrónica, portal web o el medio electrónico donde puede consultarse el expediente.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando la Administración expropiante no sea el municipio, se oirá a éste por igual plazo de un mes. El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o parte con el de los interesados. De efectuar éstos alegaciones, se dará traslado de estas al municipio afectado para que emita informe al respecto en el plazo de veinte días.

6. Informadas las alegaciones, la resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados, confiriéndoles un plazo de veinte días, contados a partir del día de dicha notificación, durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

7. En caso de disconformidad la Administración actuante dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada a la Comisión Provincial de Valoraciones de Andalucía a efectos de fijar el justiprecio que se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal de aplicación.

8. Si los interesados no formulasen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad, sin perjuicio de los recursos que legalmente procedieran.

9. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta, que deberá notificarse en plazo máximo de seis meses desde la iniciación, implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

10. Tras el pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación, la Administración podrá proceder a la ocupación del bien, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie.

Artículo 267. *Procedimiento de tasación individual.*

1. El procedimiento de tasación individual se llevará a cabo conforme a lo previsto en los artículos 122 y 123 de la Ley. La relación de personas propietarias y la descripción de bienes y derechos afectados se someterá a información pública por plazo de veinte días, salvo que dicha relación se contuviera ya en la delimitación de la unidad de ejecución, proyecto de urbanización o proyecto de obra pública ordinaria.

2. En este tipo de procedimiento la declaración de urgencia en la ocupación a que se refiere el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, que corresponderá a la Administración competente para su resolución, deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

3. En la valoración individualizada del bien objeto de expropiación se contendrá no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, construcciones e instalaciones, plantaciones y sembrados, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración. Se considerarán igualmente las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, así como las ocupaciones temporales.

A efectos de valoración se estará a los criterios generales establecidos en el artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 268. *Ocupación y constancia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.*

1. Una vez efectuado el pago o la consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales o catastrales, la superficie objeto de actuación, en los términos dispuestos por la legislación de expropiación forzosa, hipotecaria y catastral.

2. A los efectos de la constancia registral y catastral se estará a lo dispuesto en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente en los términos previstos en el artículo 45 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

CAPÍTULO XI

Instrumentos de intervención en el mercado de suelo

Sección 1.ª Los patrimonios públicos de suelo

Artículo 269. *Registro de los Patrimonios Públicos de Suelo.*

1. Conforme a su naturaleza de patrimonio independiente y separado, las Administraciones titulares de Patrimonios Públicos de Suelo deberán llevar un Registro de éste, que tendrá carácter público, comprensivo de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos. Los órganos competentes encargados de su gestión serán designados por las Administraciones actuantes en función de su potestad de autoorganización.

2. Los bienes y recursos que conforme al artículo 128 de la Ley deban integrar el patrimonio público de suelo, así como aquellos bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente con objeto de contribuir a las finalidades previstas en el artículo 127 de la Ley, habrán de inscribirse en el Registro del Patrimonio Público de Suelo de la Administración correspondiente.

3. El Registro del Patrimonio Público de Suelo, que habrá de ser correctamente actualizado, estará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria. La liquidación de la gestión anual de la explotación se acompañará a la de cuentas de la ejecución de los correspondientes presupuestos anuales y será objeto de control por el órgano municipal o autonómico competente.

4. Este Registro, dada su condición dinámica, tiene como finalidad suministrar información económico-financiera del conjunto de bienes integrantes del Patrimonio Público de Suelo. Para que pueda cumplir este objetivo, deberá quedar reflejada la captación o incorporación de bienes, su valoración y registros de los bienes generados por las transacciones realizadas por la Entidad, y presentar esta información de forma adecuada a las finalidades del Patrimonio Público de Suelo.

5. Deberá evitarse la duplicidad de datos de este Registro y del inventario de bienes, debiendo articularse los mecanismos precisos para interrelacionar la información contenida en ambos.

6. Cuando con motivo de cualquier transacción llevada a cabo se produzcan variaciones en el Registro de Patrimonio Público de Suelo, deberá darse cuenta al órgano competente con la actualización correspondiente.

7. La información suministrada por el Registro tendrá como objetivos los siguientes:

a) Publicitar adecuadamente los fines o destino que tendrán los bienes integrantes del Patrimonio público de suelo.

b) Llevar la contabilidad con arreglo a los fines y reglas establecidos en la legislación general.

c) Reflejar una imagen fiable del Patrimonio Público de Suelo que exista en el momento.

d) Mostrar una información útil a la hora de la rendición de cuentas que se realice a través de la gestión y en la toma de decisiones y actuación de los órganos competentes de las Administraciones actuantes.

e) Homogeneizar los distintos bienes integrantes mediante una valoración de estos en una misma unidad.

f) Posibilitar una coordinación adecuada entre las diferentes políticas de suelo local y autonómica.

8. Este Registro se actualizará cada año, comprendiendo todas aquellas modificaciones producidas: altas de bienes adquiridos, bajas por enajenación, cesión o permuta, cambios de naturaleza jurídica y otros.

9. El Registro de Patrimonio Público de Suelo se podrá consultar a través del portal web de la Administración titular.

Artículo 270. *Forma y efectos de la constancia en el Registro de la Propiedad de las limitaciones en bienes integrantes del Patrimonio Público de Suelo.*

1. De conformidad con el artículo 52.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un Patrimonio Público de Suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

2. De conformidad con el artículo 52.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado 1, producirá los siguientes efectos:

a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del Patrimonio Público de Suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.

Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística.

b) En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.

Artículo 271. *Gestión de los Patrimonios Públicos de Suelo.*

1. La gestión de los Patrimonios Públicos de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en la Ley, siendo aplicable supletoriamente a los bienes integrantes del mismo el régimen de los bienes patrimoniales previsto en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y la normativa sobre régimen local, según corresponda. Las Administraciones titulares podrán hacer uso, para la gestión de sus Patrimonios Públicos de Suelo, de todas las formas previstas en la Ley para la ejecución de los instrumentos de ordenación.

2. Para la constitución, ampliación y, en general, gestión de los Patrimonios Públicos de Suelo podrá recurrirse al crédito, incluso con garantía hipotecaria sobre los bienes integrantes de éstos.

3. Las Administraciones Públicas titulares de los Patrimonios Públicos de Suelo podrán gestionarlo por sí mismas o atribuir su gestión a entidades de ellas dependientes que podrán adoptar la forma de organismo o entidad de derecho público o de sociedad mercantil cuyo capital social deberá ser íntegramente de titularidad pública. Las facultades inherentes a la gestión del patrimonio público de suelo atribuidas a dichas entidades incluirá la de los ingresos derivados de su gestión, sin perjuicio de los fines, destino y disposición establecidos en la Ley. Asimismo, para la gestión y desarrollo de los Patrimonios Públicos de Suelo se podrán adoptar mecanismos de cooperación y colaboración interadministrativos, así como fórmulas jurídicas de colaboración público-privada, de acuerdo con la legislación de contratos con el sector público, del régimen jurídico del sector público y del régimen local. En todo caso, la atribución de la gestión a entes con personalidad jurídica privada no podrá incluir funciones que requieran el ejercicio de autoridad.

4. Los órganos de control y fiscalización de la Administración titular de los Patrimonios Públicos de Suelo velarán por la correcta gestión de los bienes y recursos que los integran. En tal sentido, la cuenta de liquidación anual de dicho patrimonio se integrará, de forma separada, en los presupuestos de la Administración Pública titular del mismo.

5. Cuando en un mismo municipio existan terrenos del Patrimonio Público de Suelo pertenecientes a diferentes Administraciones, para su gestión deberán establecerse cauces adecuados de colaboración interadministrativa.

Artículo 272. *Controles en el destino y disposición de recursos procedentes de los Patrimonios Públicos de Suelo.*

1. Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero en los casos legalmente previstos, se destinarán a lo previsto en el artículo 129.2 de la Ley.

El mismo destino se aplicará para los ingresos procedentes de la concesión o autorización sobre los bienes dotacionales recogidos en el artículo 128.g) de la Ley, entendiendo incluidos los equipamientos comunitarios públicos definidos en el Anexo a este Reglamento y excluidos en todo caso los espacios libres, zonas verdes y el viario urbano.

2. De conformidad con el artículo 52.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, excepcionalmente, podrán destinarse los bienes e ingresos integrantes del Patrimonio Público de Suelo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre se cumplan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.

b) Tener el Registro del Patrimonio Municipal de Suelo correctamente actualizado.

c) Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del Patrimonio Municipal de Suelo.

d) Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del Patrimonio Público de Suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.

e) Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera.

El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al Patrimonio Municipal de Suelo de las cantidades utilizadas.

Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior.

Artículo 273. *Delimitación de reservas de terrenos para constitución o ampliación de Patrimonios Públicos de Suelo.*

1. En ausencia de instrumentos de ordenación territorial y urbanística o de previsión en los mismos de las reservas de terrenos con destino a los Patrimonios Públicos de Suelo previstas en el artículo 130 de la Ley, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán proceder a su delimitación por el procedimiento para la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística.

2. Por el mismo procedimiento, y en cualquier clase de suelo, las citadas Administraciones podrán delimitar reservas de terrenos en caso de desafectación del destino público de terrenos y edificaciones propiedad de las Administraciones Públicas.

3. Las reservas de terreno con destino a los Patrimonios Públicos de Suelo establecidas o delimitadas decaerán, sin necesidad de acto expreso, una vez transcurridos los plazos establecidos en el artículo 130.4 de la Ley sin que se haya iniciado el procedimiento de expropiación forzosa o, en su caso, sin que se haya iniciado el sistema de expropiación.

Artículo 274. *Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los Patrimonios Públicos de Suelo.*

1. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridas por las Administraciones en las

reservas establecidas conforme al artículo 273 requerirán la aprobación de los instrumentos de ordenación que correspondan conforme la Ley.

2. Cuando la reserva de terrenos se haya establecido con la expresa finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo rústico o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial, el instrumento de ordenación deberá mantener su clasificación como suelo rústico, con la categoría que le deba corresponder.

3. Si en el caso del apartado 2, la reserva hubiese sido delimitada por la Comunidad Autónoma, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá establecerse como Administración actuante para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación correspondiente y para la ejecución de estos garantizando suficientemente la participación local en función de los intereses municipales afectados.

Sección 2.ª Derechos de superficie y de tanteo y retracto

Subsección 1.ª Derecho de superficie

Artículo 275. *Derecho real de superficie como instrumento de intervención en el mercado inmobiliario.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, a través de sus respectivos Planes de Vivienda y Suelo, de sus instrumentos de ordenación territoriales o urbanísticos o mediante la celebración de convenios, podrán utilizar el derecho real de superficie regulado en la legislación estatal de suelo, para el cumplimiento de la programación de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incrementar los Patrimonios Públicos de Suelo, promover la construcción de viviendas protegidas o de precio tasado y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquellos.

2. Las Administraciones actuantes podrán intervenir en calidad de cedentes, otorgando al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de terrenos de propiedad pública, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizada, o bien asumiendo las Administraciones o entidades públicas la condición de superficiario sobre inmuebles de propiedad particular.

3. También podrán utilizar la modalidad de derecho de superficie sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de estas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

Artículo 276. *Régimen jurídico del derecho de superficie.*

1. El régimen jurídico del derecho de superficie será el establecido en la legislación estatal.

2. La utilización del derecho de superficie por la Administración y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios para las viviendas de protección pública derivados de la legislación, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

Subsección 2.ª Derecho de tanteo y retracto

Artículo 277. *Procedimiento para la delimitación de áreas.*

1. Como presupuesto para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en la Ley, la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios deberán delimitar las áreas en las que las transmisiones onerosas de bienes inmuebles estén sujetas, a su favor, a tales derechos. Tal delimitación podrá efectuarse por el instrumento de ordenación correspondiente o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, detallando, al menos, los siguientes extremos:

a) Ámbito o área a escala suficiente para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, indicando sus coordenadas georreferenciadas o certificación catastral descriptiva y gráfica. Se incorporará planimetría georreferenciada sobre la base de la cartografía catastral.

b) Especificación del tipo de bienes y derechos dentro del área que se someterán a los derechos de tanteo y retracto, y plazo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de tanteo y retracto si fuera menor de diez años.

c) Objetivos a conseguir.

d) Justificación del ámbito delimitado.

e) Relación de bienes y derechos afectados.

f) Relación de titulares de bienes y derechos afectados, con dirección a efectos de notificaciones.

g) Identificación de la Administración actuante, con dirección a efectos de notificaciones.

3. Una vez iniciado el expediente de delimitación del área de tanteo y retracto, cuando sea preceptiva la notificación individual, la Administración actuante deberá recabar de oficio, del Registro de la Propiedad correspondiente, certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el ámbito. En la solicitud se expresarán las parcelas que resulten incluidas en el ámbito. El Registro de la Propiedad, al mismo tiempo que expida las certificaciones antedichas, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria. La nota marginal solamente producirá el efecto de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente. Si dichos interesados se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

4. El expediente de delimitación del área será sometido a información pública por un plazo mínimo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial correspondiente, según cual sea la Administración actuante y en su portal web. El anuncio deberá indicar expresamente el plazo de información al público, la dirección y el horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercer el derecho de información, la identificación del portal web o el medio electrónico donde puede consultarse el expediente.

Simultáneamente será preceptiva la notificación individualizada a cargo de la Administración actuante a las personas que consten en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, las que aparezcan con tal carácter en registros públicos o fiscales en concepto de titulares de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados o de cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad. Cuando la notificación sea infructuosa se procederá en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

Cuando el ámbito coincida con un polígono catastral completo incluido en suelo rústico, o un ámbito superior, y el objeto sea controlar procesos de parcelación urbanística no será preceptiva la notificación individual. En tal caso, el plazo de información pública previsto anteriormente será por un mínimo de sesenta días, debiéndose publicar en el portal web del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la provincia, además de en los correspondientes de la Administración actuante, en caso de ser distinta.

5. El acuerdo de aprobación de áreas de tanteo y retracto, con indicación del plazo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de tanteo y retracto, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial cuando no coincida con términos municipales completos y acreditando haber dado cumplimiento a la notificación a todos los afectados en el expediente, salvo en el caso previsto en el apartado 4, será remitido al Registro de la Propiedad para su incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones si no se hubiera acreditado la práctica de las notificaciones contempladas en el artículo 132.6 de la Ley, en los términos establecidos en la legislación hipotecaria.

Las Notarías remitirán a la Administración actuante, para su debido conocimiento, copia simple en papel o soporte digital de las escrituras otorgadas que afecten a la propiedad de las fincas, ya sean parcelas o edificaciones, o de transmisiones previstas en el artículo 278.2 ubicadas en los ámbitos de área de tanteo y retracto que consten en el sistema de información territorial y urbanística del artículo 279.

6. En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

Artículo 278. *Notificación de transmisión de bienes sujetos a derecho de tanteo y retracto.*

1. A los efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo y retracto en las condiciones señaladas por la Ley, los titulares de bienes o derechos incluidos en una de las áreas a que se refiere el artículo 277, deberán notificar a la Administración actuante su decisión de enajenarlos, con una antelación mínima de sesenta días. Los efectos de esta notificación caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión. La transmisión realizada transcurrido ese plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Esta notificación deberá realizarse por medio que deje constancia de su debida recepción por la Administración actuante, e incluir, como mínimo, los siguientes datos:

a) Identificación indubitada tanto física como jurídica del inmueble objeto de la transmisión, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de éste.

b) Título que se ostenta sobre el inmueble y, en su caso, datos de su inscripción registral.

c) Fórmulas jurídicas previstas para la transmisión con expresión del precio y forma de pago proyectados, junto con las restantes condiciones de la transmisión.

2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto, tendrá la consideración de transmisión onerosa a estos efectos.

3. El derecho de retracto podrá ejercitarse cuando no se hubiese realizado la notificación para ejercer el derecho de tanteo, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos, la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo, o el precio efectivo de la transmisión resultase inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma. Este derecho deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

Artículo 279. *Integración en el sistema de información territorial y urbanística de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.*

1. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y los municipios incorporarán al sistema de información territorial y urbanística recogido en el artículo 11 de la Ley los ámbitos reservados y las áreas sometidas a derechos de tanteo y retracto.

2. Los encargados de la llevanza de este sistema de información deberán comunicar su contenido y sus actualizaciones periódicas a los Colegios Notariales y de Registradores de Andalucía. A estos efectos se podrán suscribir convenios con dichas instituciones.

TÍTULO VI

Actividad de edificación

CAPÍTULO I

La ejecución de las obras de edificación

Sección 1.ª Actuaciones edificatorias

Artículo 280. *Actuaciones edificatorias.*

Se consideran actuaciones edificatorias:

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria.

c) La realización de las obras y trabajos de conservación, mantenimiento en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, o intervención en los mismos que suponga su mejora, reforma o ampliación.

Artículo 281. *Actuaciones edificatorias en suelo urbano.*

1. En los términos previstos en el artículo 88 de la Ley, la ejecución urbanística en suelo urbano comprende la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto, así como las correspondientes al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, en los términos del Capítulo III del presente Título.

2. La edificación de unidades aptas al efecto, requiere como presupuesto:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la Ley y en el Título V del Reglamento.

3. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de ordenación territorial o urbanística u ordenanza municipal de edificación. En su defecto, el municipio podrá fijarlos por el procedimiento de delimitación de unidades ejecución.

4. El derecho y el deber de edificar en parcelas y solares corresponde a quien ostente su propiedad o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero.

Artículo 282. *Ejercicio de la facultad de edificar en suelo sometido a actuaciones de transformación.*

1. En suelo sometido a actuaciones de transformación urbanística delimitadas sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, así como las de naturaleza provisional reguladas en el artículo 284.

Aprobada la ordenación detallada, podrá autorizarse además la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 203.

2. Conforme al artículo 78.2 de la Ley, en suelo sobre el que se haya aprobado una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística, se podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión, con la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística detallada. No obstante, en suelo urbano podrán concederse licencias conformes al régimen vigente que respeten el nuevo instrumento de ordenación hasta la aprobación definitiva de éste.

3. En suelo rústico sobre el que se haya aprobado una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística podrán autorizarse actuaciones ordinarias y extraordinarias que en todo caso deberán cesar con motivo de la aprobación de los instrumentos de ejecución. Cuando se trate de actuaciones extraordinarias la autorización que cualifique los terrenos se otorgará por una duración limitada como máximo a la aprobación de los instrumentos de ejecución de la actuación de transformación urbanística y recogerá expresamente que no procederá derecho a indemnización.

Artículo 283. *Actuaciones edificatorias en suelo rústico.*

1. En suelo rústico no se podrán autorizar ni ejecutar actuaciones edificatorias prohibidas por la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

2. Las obras de edificación en suelo rústico no incluido en actuaciones de transformación urbanística se ajustarán a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables y se ejecutarán en desarrollo de las actuaciones ordinarias y extraordinarias reguladas en la Ley.

3. En el suelo rústico por el que deban implantarse o discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones, o equipamientos públicos previstos en los instrumentos de ordenación sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones de carácter provisional reguladas en el artículo 284, entendiéndose prohibidas las que no estén incluidas en el mismo.

4. Las actuaciones edificatorias en suelo rústico comprenden asimismo las obras correspondientes al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, en los términos del Capítulo III del presente Título, con las limitaciones derivadas del régimen legal en que se encuentren las edificaciones.

Artículo 284. *Usos y obras de carácter provisional.*

1. Excepcionalmente, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística.

A los presentes efectos se entiende por compatible con la ordenación urbanística aquella que, no estando prohibida, no dificulte o retrase el desarrollo de la ejecución de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística. En cualquier caso, se entienden que son compatibles con la ordenación urbanística el uso provisional de construcciones existentes en el ámbito de actuaciones de transformación urbanística que cuenten con los servicios necesarios y suficientes.

2. Las construcciones, obras e instalaciones de naturaleza provisional habrán de realizarse con materiales fácilmente desmontables y han de ser destinadas a usos temporales, debiéndose justificar y acreditar en el procedimiento para su autorización, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad. Dicha autorización se otorgará, en todo caso, con carácter precario.

El promotor justificará la viabilidad económica de su implantación provisional y el escaso impacto de su futura erradicación. Se entenderán por instalaciones fácilmente desmontables aquellas que:

a) Precisen a lo sumo obras puntuales de cimentación, que en todo caso no sobresaldrán del terreno.

b) Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.

c) Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportable.

3. Los usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración Pública competente en materia de urbanismo, y en todo caso con la aprobación de los instrumentos de ejecución. A tales efectos el municipio podrá dictar orden de ejecución estableciendo un plazo, que no podrá ser superior a tres meses, para el desmontaje o demolición de la obra y restitución al estado original. El incumplimiento de la orden de ejecución en el plazo establecido habilitará al municipio para acordar la ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada, pudiendo llevarse a cabo por los sujetos legitimados para la actividad de ejecución del ámbito de actuación o unidad de ejecución.

4. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de desmontaje, demolición y restitución al estado original, y a la constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización en los términos previstos en el apartado 3.

5. No cabe el otorgamiento de las autorizaciones de obras y usos de carácter provisional para adelantar la realización de obras o la implantación de usos cuando no se cuente con los

presupuestos legales para ello, tales como la previa aprobación de un instrumento de ordenación urbanística o la ejecución de obras de urbanización.

Sección 2.ª Incumplimiento de los deberes de edificación

Artículo 285. *Declaración de incumplimiento del deber de edificación.*

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la declaración de incumplimiento del deber de edificación.

Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística u ordenanzas municipales fijarán los plazos en que habrá de iniciarse la edificación de parcelas y solares, y definirán cuando un solar cuenta con edificación deficiente o inadecuada. En todo caso, podrá entenderse que un solar cuenta con edificación inadecuada cuando dicha edificación presente una incompatibilidad total o manifiesta con la ordenación urbanística, presente disconformidad con la alineación a viales y espacios de dominio público, o albergue o constituya usos cuyos efectos sobre el medio ambiente vulneren los máximos tolerados por la normativa aplicable. También podrá entenderse como edificación deficiente aquella con condiciones ínfimas de seguridad, salubridad o habitabilidad, y aquellas declaradas en situación legal de ruina urbanística.

El procedimiento para la declaración del incumplimiento del deber de edificar podrá iniciarse de oficio o a instancia de persona interesada. En caso de iniciarse a instancia de persona interesada, junto a la solicitud habrá de justificar su interés en la futura ejecución por sustitución, sin perjuicio de lo establecido en al Capítulo IV del presente Título, mediante la acreditación de su solvencia económica y técnica, y deberá fundamentar justificada y suficientemente el incumplimiento del deber de edificar por la persona propietaria. A estos efectos, cualquier particular tendrá el derecho de recabar la información que conste en los archivos públicos sobre las circunstancias y extremos que permitan identificar los plazos. La Administración competente estará obligada a poner en conocimiento de la persona solicitante los citados datos.

2. Iniciado el procedimiento, se notificará la apertura de audiencia por un plazo de quince días a los propietarios y demás titulares de bienes y derechos reales afectados. A tal efecto, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él, en la forma que disponga la normativa registral, el comienzo del procedimiento. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de ésta respecto de los deberes de edificar.

3. En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber de edificar será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente.

No obstante, previamente a la resolución de incumplimiento se podrá excepcionalmente, por una sola vez y de manera motivada, suscribir convenio para edificar con el propietario, comprometiéndose éste a iniciar la edificación en el plazo de un mes desde la concesión de licencia de edificación o presentación de declaración responsable que deberá solicitarse o presentarse a su vez en el plazo de un mes desde la suscripción y aprobación del convenio.

Asimismo, con carácter previo a la declaración de incumplimiento podrá suscribirse convenio con el propietario a fin de que se convoque concurso para la ejecución de la edificación por persona interesada mediante la modalidad exclusiva de aportación. El convenio recogerá, al menos, los plazos de ejecución de la edificación y el modo o modos en que deberá retribuirse la actuación edificatoria, retribución que podrá consistir en una o varias unidades de la edificación, susceptibles de aprovechamiento independiente, en régimen de propiedad horizontal. El procedimiento de adjudicación establecido en los artículos 333 y 334, sin que ello comporte la situación de ejecución por sustitución. Los plazos convenidos no podrán superar los seis meses desde la adjudicación para la solicitud de la licencia o presentación de la declaración responsable, ni los tres meses desde la concesión de licencia de edificación o presentación de declaración responsable para iniciar la edificación.

El procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de edificar quedará suspendido en caso de que el propietario inicie las obras, por el tiempo señalado para su ejecución; y desde la suscripción de alguno de los convenios previstos en los párrafos anteriores, por los plazos acordados para solicitar licencia o presentar declaración responsable, y para ejecutar las obras. Se alzará la suspensión del procedimiento, en caso de incumplimiento de tales plazos.

4. Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

5. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación de la resolución para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

Artículo 286. *Efectos de la declaración del incumplimiento del deber de edificación.*

1. La declaración de incumplimiento del deber de edificación comportará la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas que tendrá carácter público y cuya regulación se desarrollará por los Ayuntamientos conforme a la legislación de régimen local.

2. La inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras previo requerimiento a la persona propietaria o, en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia o presentación de la declaración responsable. El plazo quedará suspendido con la solicitud de la licencia y se reanudará con la resolución sobre dicha solicitud. En caso de resolución que declare la imposibilidad de continuar una actuación declarada, el plazo para el inicio de las obras se entenderá suspendido entre la presentación de la declaración responsable y dicha resolución. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo de un año sin que se hubieran iniciado las obras, la parcela o el solar correspondiente quedará en situación de ejecución por sustitución.

En idéntica situación quedarán aquellas que, una vez otorgada licencia de obras o presentada declaración responsable, no hubieran finalizado las obras dentro de los plazos previstos a tales efectos, para lo que habrá de resolverse la caducidad de la licencia o de los efectos de la declaración responsable, sin perjuicio de la posibilidad de prórroga para su finalización prevista en el artículo 141 de la Ley.

CAPÍTULO II

Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 287. *Concepto y normas generales de las licencias urbanísticas.*

1. La licencia urbanística es un acto reglado de competencia exclusiva de la Administración municipal. No podrán concederse licencias con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de estos.

En las resoluciones de concesión de licencias se podrán incorporar condiciones al objeto de evitar que deficiencias menores en la documentación o cualquier otra falta subsanable en relación con el proyecto o solicitud presentados impidan su otorgamiento. En ningún caso, las condiciones a exigir podrán suplir la ausencia de las concesiones, autorizaciones o informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuviesen sometidas.

2. No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean

concedidas o emitidos, en los términos recogidos en la Ley, en el Reglamento y en la legislación sectorial.

3. Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, y para solicitarlas no será necesario acreditar la titularidad de los inmuebles afectados, salvo cuando su otorgamiento pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto de dominio público o demaniales, como de dominio privado o patrimoniales, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración Pública.

Artículo 288. *Objeto y alcance de la licencia urbanística.*

1. Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente. Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, los siguientes aspectos:

a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones:

1.º Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.

2.º Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.

3.º Alineaciones y rasantes.

4.º Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.

5.º Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.

6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

c) La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.

d) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

2. En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de las autorizaciones o informes administrativos que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia.

Artículo 289. *Concepto y normas generales de las declaraciones responsables y comunicaciones previas.*

1. La declaración responsable, a efectos de la Ley y del Reglamento, es el documento suscrito por persona interesada en el que ésta manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, aportándola cuando así sea exigido por la Ley y el Reglamento o, en su caso, poniéndola a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

2. La comunicación previa, a efectos de la Ley y del Reglamento, es el documento mediante el cual la persona interesada pone en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actuación o el ejercicio de un derecho.

3. La presentación de una declaración responsable que cumpla los requisitos establecidos en el Reglamento faculta, como presupuesto habilitante, para realizar la

actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan conforme a lo dispuesto en el artículo 369.

4. La declaración responsable, al igual que la comunicación previa, no constituyen una autorización administrativa, sino únicamente la transmisión de la información correspondiente a efectos del conocimiento de la Administración y de posibilitar la intervención mediante el control posterior, sin perjuicio de las facultades de inspección.

5. Carecerán de eficacia las declaraciones responsables presentadas con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros.

6. Conforme a la ley estatal de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación territorial o urbanística de aplicación.

Sección 2.ª Licencias urbanísticas, declaraciones responsables y comunicaciones previas

Artículo 290. *Tipología de actos urbanísticos sujetos a intervención administrativa.*

1. El alcance del control municipal atenderá a la siguiente tipología de actos urbanísticos sujetos a intervención administrativa:

a) De parcelación, segregación o división. Tiene por finalidad comprobar que la parcelación, segregación, división o alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación territorial y urbanística y a los instrumentos de ordenación aplicables, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial. Toda división o alteración de la superficie de un inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal, estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación o segregación, salvo las excepciones expresamente previstas en la Ley y en el Reglamento.

b) De edificación, obras e instalaciones. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes, incluida la verificación de la conformidad a la ordenación de las divisiones horizontales resultantes de las edificaciones que las integren.

c) De urbanización. Tiene por finalidad comprobar que las obras relacionadas con el proceso urbanizador se ajustan a la legislación territorial y urbanística y a los instrumentos de ordenación aplicables.

d) De ocupación y de utilización. Tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte de éste, es conforme a la normativa y a la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, o en su caso, presentada la declaración responsable de obras, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas al medio de intervención administrativa legalmente exigible.

La ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la utilización en los demás supuestos.

e) De otras actuaciones urbanísticas estables. Tienen por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación vigentes. A los efectos de este Reglamento, tendrán la consideración de otras actuaciones urbanísticas estables, las que no implican ni urbanización ni edificación, pero tienen carácter permanente, independientemente de su duración, tales como los supuestos indicados en los párrafos b), g), h), i), y j) del artículo 291.

f) De usos y obras provisionales. Tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial ni dificultan la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, quedando sometida la actuación al régimen previsto en la Ley y en el artículo 284.

g) De demolición. Tiene por objeto la realización de obras de demolición de edificios, construcciones o instalaciones.

2. En las actuaciones sometidas a declaración responsable, el alcance del autocontrol que realice la persona interesada incluirá el cumplimiento de la correspondiente finalidad según el tipo de actuación de que se trate conforme a lo previsto en el apartado anterior.

Artículo 291. *Actos sujetos a licencia urbanística.*

Salvo que se trate de actos incluidos en el artículo 292, están sujetos a previa licencia urbanística los que a continuación se relacionan:

a) Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas en cualquier clase de suelo, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal contenidas en su normativa reguladora. No obstante, no será necesaria licencia para la división horizontal del inmueble cuando el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquella, entendiéndose implícita con la misma.

b) Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones y aquellos otros que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas, así como la desecación de zonas húmedas, la creación de vertederos de residuos y el depósito de materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya legitimadas por otra licencia u otro presupuesto habilitante legalmente exigible, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público y del resto de medios de intervención administrativa previstos en la normativa sectorial aplicable.

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados, con la salvedad de lo dispuesto expresamente por la Ley para los actos promovidos por Administraciones Públicas.

d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase que tengan un carácter provisional y los usos provisionales que no requieran la realización de obras.

e) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

f) La ocupación y la utilización de las edificaciones o instalaciones existentes, así como la modificación de su uso total o parcial, ubicadas en suelo rústico o en suelo urbano sometido a actuación de transformación urbanística, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento.

g) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de ordenación urbanística.

h) La instalación de invernaderos en suelo rústico cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

i) La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo rústico, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria, forestal o análoga.

j) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas en suelo rústico.

k) La realización de construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo rústico vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro acto constructivo vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

l) Las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos energéticos, incluidos los vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, y sus infraestructuras de evacuación, sean de promoción pública o privada, y la construcción de obras de infraestructura, tales como: las presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y

radas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio, con la salvedad de lo dispuesto expresamente por la Ley para los actos promovidos por Administraciones Públicas.

m) Cualesquiera otras obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, salvo que se sometan a declaración responsable o se traten de actos no sujetos a licencia conforme a lo previsto en la Ley y en el Reglamento.

Artículo 292. *Actos no sujetos a licencia urbanística.*

1. No requieren previa licencia urbanística los actos que resulten expresamente eximidos por la Ley y la legislación sectorial que resulte aplicable, y en concreto, los que a continuación se relacionan:

a) Los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento.

b) Los actos y obras promovidos por Administraciones Públicas en los supuestos exceptuados en la Ley y en el Reglamento.

c) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento.

d) Los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, sin perjuicio de aportar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente conforme a lo establecido en la normativa sectorial.

e) Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas contenidas en proyectos de reparcelación.

f) La constitución y modificación de complejos inmobiliarios en los supuestos exceptuados en la legislación estatal.

g) Los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados. Tampoco requerirán licencia los actos de urbanización complementarios a las actuaciones edificatorias contenidos en los proyectos que las definan.

h) Los usos que vayan a realizarse en suelo rústico precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, minera y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, ni conlleven la realización de obras, construcciones, edificaciones e instalaciones, y en particular, los siguientes actos no constructivos:

1.º Los movimientos de tierra propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas, tales como el cultivo, el subsolado, el desfonde, la formación de caballones.

2.º Actuaciones de revegetación, replantación de especies leñosas, plantación forestal, restauración ecológica, limpieza y demás labores de conservación de la masa vegetal.

3.º La instalación de invernaderos siempre que no queden dentro de los comprendidos en el artículo 291.1.h).

2. No requiere previa licencia urbanística de segregación la división de los lotes concretos constituidos sobre una parcelación urbanística ilegal en suelo urbano para los que haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 153 de la Ley, sin que se incluyan aquellos para los que proceda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad. En el caso de edificaciones situadas en parcelaciones urbanísticas que sean objeto de reconocimiento en la situación de asimilado a fuera de ordenación, dicha declaración, que comprenderá la edificación y el lote concreto sobre el que se ubica, surtirá los efectos de la licencia urbanística de parcelación o segregación, conforme al artículo 174.2 de la Ley.

Artículo 293. *Actos sujetos a declaración responsable.*

1. Están sujetas a declaración responsable, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley, o con la legislación sectorial aplicable, las siguientes actuaciones:

a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente.

Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellas actuaciones que por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, como pequeñas instalaciones y obras de simple reparación, decoración y ornamentación, carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

b) Las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

c) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo rústico y que tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumento de la superficie construida.

d) La ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

e) La ocupación y utilización en edificaciones existentes que, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no hayan sido objeto de obras posteriores realizadas sin licencia o presupuesto habilitante.

En el caso de que se hayan ejecutado obras sin el preceptivo medio de intervención administrativa habrá de procederse previamente a su legalización. La resolución que otorgue la legalización determinará la ocupación o utilización de la edificación siempre y cuando la solicitud de legalización fuese acompañada de la documentación exigida por el Reglamento para la ocupación o utilización de edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación.

No obstante, cuando las obras ejecutadas sin el presupuesto habilitante sean de las sometidas a declaración responsable, podrán presentarse conjuntamente ambas declaraciones responsables de obras y de ocupación o utilización.

f) Los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación.

Esta declaración responsable no será exigible en las actuaciones que se refieran a actividades económicas cuya legislación específica, estatal o autonómica, exima del procedimiento de licencia urbanística y requiera para su puesta en funcionamiento de la presentación de una declaración responsable o comunicación previa, entendiéndose implícita con esta.

g) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano que se destinen a la instalación de aprovechamiento térmico de energías renovables en viviendas, la instalación de autoconsumo eléctrico con energías renovables de hasta 100 kW, y la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural.

h) Las alteraciones en la ejecución material de las obras con previa licencia urbanística otorgada, siempre que dichas modificaciones no estén sometidas a licencia urbanística.

i) Los trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

j) Los trabajos de investigación relacionados con actividades mineras que no afecten a la configuración de los terrenos ni comporten movimientos de tierra sujetos a licencia urbanística.

k) La instalación o ubicación de construcciones prefabricadas e instalaciones similares ensuelo urbano, cuando acrediten un carácter provisional y temporal y para su puesta en funcionamiento requieran exclusivamente obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no precisen proyecto de acuerdo con la legislación vigente.

2. La declaración responsable irá unida al proyecto técnico que sea exigible según la legislación vigente, visado cuando así lo requiera la normativa estatal, y cuando aquel no sea exigible, se acompañará de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretende llevar a cabo cuando permita la ejecución de obras.

3. Las declaraciones responsables para la ocupación o utilización de edificaciones amparadas en licencia de obras o en presupuesto habilitante legalmente exigibles que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal, así como de la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto que les sirve de cobertura y, en su caso, con las modificaciones autorizadas o declaradas. Se adjuntará igualmente la representación gráfica georreferenciada y la documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

Las declaraciones responsables para la ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, deberán acompañarse de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que conste la terminación de la obra en fecha determinada, la descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto; así como la identificación catastral y registral del inmueble, la representación gráfica georreferenciada y las condiciones urbanísticas vigentes. Se adjuntará igualmente la documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

4. Cuando las actuaciones sometidas a declaración responsable requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, la presentación de la declaración responsable requiere la previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, la acreditación del silencio producido mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado administrativo del silencio administrativo producido.

5. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las declaraciones responsables mediante Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos.

6. Las actuaciones sometidas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el régimen de restablecimiento de la legalidad y sancionador previsto por la Ley y en el Reglamento para los actos y usos sin licencia.

Artículo 294. *Actos sujetos a comunicación previa.*

Están sujetos a comunicación previa al municipio, a los efectos de su constancia, realización y posible control posterior, cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

a) Los cambios de titularidad y la transmisión de cualesquiera licencias urbanísticas y declaraciones responsables.

b) El inicio de las obras autorizadas por licencia urbanística cuando la actuación de que se trate requiera proyecto técnico conforme a la legislación vigente. No será necesario comunicar dicho inicio en las actuaciones sometidas a declaración responsable.

c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

d) El desistimiento de la licencia urbanística o de la declaración responsable presentada.

e) Los actos de agregación de fincas, parcelas o solares que sean conformes con la ordenación territorial o urbanística.

f) Otros datos o situaciones que establezcan las Ordenanzas municipales, tales como la paralización voluntaria de las actuaciones o el cambio de la dirección facultativa.

Artículo 295. *Declaraciones responsables y licencias por fases y parciales.*

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para ello será necesaria la presentación del proyecto de ejecución de obras referido a la fase de que se trate.

A la solicitud de licencia de obras para la ejecución del resto de fases deberá adjuntarse, junto al proyecto de ejecución, declaración responsable emitida por la persona redactora de éste sobre su íntegra concordancia con el proyecto básico de edificación objeto de la licencia anterior. En otro caso, será necesaria la presentación del documento modificado del proyecto básico.

2. Respecto a las actuaciones cuya ocupación o utilización total esté sometida a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, podrán presentarse declaraciones responsables de ocupación y utilización limitadas a partes de las edificaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística o declaración responsable, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que las partes cuya ocupación o utilización se pretenda, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes inacabadas.

b) Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas o declaradas se estén cumpliendo, en el momento de su presentación, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

c) Que la ocupación o utilización parcial no interfiera de forma grave en el final de las obras.

d) Que la parte cuya ocupación o utilización se pretenda fuese ejecutada íntegramente de conformidad con el proyecto que le sirve de cobertura y, en su caso, con las modificaciones presentadas y las condiciones establecidas.

En el caso de que se trate de una ocupación o utilización no sometida a declaración responsable, podrán otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones, siempre que se cumplan los requisitos anteriores.

3. También pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 2, letras a), b) y c), sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes. En este caso, no procederá la presentación de declaración responsable.

Artículo 296. *Actos promovidos por Administraciones Públicas.*

Para los actos urbanísticos que sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de ésta se estará a lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley.

Sección 3.ª Procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas

Artículo 297. *Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.*

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y normativa de aplicación en materia de régimen local.

Artículo 298. *Normas generales sobre el procedimiento.*

1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la legislación territorial y urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

2. Los municipios podrán regular, mediante las correspondientes Ordenanzas, el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, ajustándose a la normativa referida en el apartado 1.

3. En el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas necesariamente deberá constar informe técnico y jurídico de los servicios municipales correspondientes o, en su defecto, de la Diputación Provincial de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local y en la forma y casos que determinen las correspondientes normas provinciales, sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación, debiendo el titular de la Secretaría del Ayuntamiento o el órgano procedente en los municipios de gran población, advertir de la omisión de alguno de ellos en los términos previstos en la normativa de régimen local.

4. En el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas se dará cumplimiento a cuantos trámites y actuaciones vengan establecidos por normas sectoriales en razón del contenido específico de la actuación urbanística de que se trate, en los términos y con los efectos sobre el procedimiento previstos en las mismas.

5. Se tramitarán conjuntamente, en un único procedimiento, las solicitudes simultáneas de licencias que, referidas a un mismo inmueble o parte de éste, tengan por objeto actos sujetos a licencia urbanística, de conformidad con el artículo 291. La resolución que se adopte diferenciará cada una de las licencias otorgadas, conservando cada una su propia naturaleza.

Artículo 299. *Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular:

a) La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial, definiendo el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente cuando contenga fórmulas de propiedad horizontal.

Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

b) Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta, así como ampliaciones de las mismas, deben indicar su destino, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

c) La solicitud de licencia de parcelación, segregación o división debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos georreferenciados a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

d) Para las actuaciones sometidas a licencia de ocupación o utilización, a la solicitud se acompañará la documentación detallada en el artículo 293.3, según el contenido específico de la actuación urbanística de que se trate.

e) Para actuaciones en suelo rústico, la solicitud debe identificar suficientemente el inmueble objeto de los actos sujetos a licencia, mediante su referencia catastral y, en su caso, número de finca registral. Ello sin perjuicio de la previa autorización prevista en la Ley para las actuaciones extraordinarias en suelo rústico que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, debiendo solicitarse la licencia en el plazo máximo de un año a partir de dicha autorización.

f) En toda solicitud de licencia deberá constar una representación gráfica georreferenciada de la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones para licencias de obras o del perímetro de cada una de las fincas resultantes en caso de parcelación o segregación. Cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal la georreferenciación sólo se exigirá para la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto, mientras que la ubicación y delimitación de cada elemento independiente se precisará mediante su respectiva representación gráfica.

2. A la solicitud se acompañarán, además, la documentación, autorizaciones e informes que la legislación sectorial o la normativa territorial y urbanística aplicables exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia y, en su caso, la autorización o concesión de ocupación o utilización del dominio público. Los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones, concesiones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones Públicas. No podrán otorgarse licencias condicionadas a su futura obtención.

3. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de licencia mediante Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos.

4. Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate.

Artículo 300. *Visado.*

1. Con carácter general los proyectos podrán presentarse de forma voluntaria ante el Colegio Profesional correspondiente para su visado. No obstante, el visado será obligatorio en los supuestos establecidos en la normativa estatal.

2. Para las obras promovidas por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas, así como por los organismos de ellas dependientes, siempre que los proyectos se redacten en el marco de una relación funcionarial o laboral o contractual entre la Administración y el profesional competente, el visado podrá sustituirse por la intervención de la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente, o bien por la comprobación realizada en el proceso de contratación pública, en su caso.

3. El visado otorgado por el correspondiente Colegio profesional expresará claramente cuál es su objeto y acreditará frente a la Administración municipal al menos las siguientes circunstancias:

a) La identidad y habilitación profesional del técnico autor del trabajo.

b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo del que se trate.

Artículo 301. *Subsanación y reiteración de solicitudes.*

1. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en un plazo no inferior a diez días ni superior a veinte en atención a complejidad de las deficiencias o los documentos a aportar, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

2. Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia a que se refiere el apartado 1 o en el caso de declaración de caducidad del procedimiento, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación o solicitando la incorporación al expediente de la que obrase en el que fue archivado.

Artículo 302. *Informes técnico y jurídico.*

1. Los servicios técnicos y jurídicos municipales o, en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local y en la forma y casos regulados por las correspondientes normas provinciales, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa territorial y urbanística en los términos señalados en el artículo 288.

El informe técnico deberá comprobar la adecuación de la actuación a la ordenación territorial y urbanística aplicable y comprobar que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible, según lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística y la legislación sectorial aplicable.

El informe jurídico contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un análisis jurídico sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento.

2. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa territorial y urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.

3. Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se tendrá al interesado por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

4. A la vista de los informes emitidos, la propuesta de resolución contendrá un análisis sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento seguido a la normativa de aplicación.

5. Los informes técnico y jurídico y la propuesta de resolución deberán concluir con un pronunciamiento claro y preciso que permita al órgano municipal competente adoptar una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

Artículo 303. *Resolución.*

1. Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado.

2. No implicarán la concesión de licencia el pago de tasas o tributos o la tolerancia municipal, conceptuándose las actuaciones realizadas sin licencia como clandestinas e ilegales, no legitimadas por el transcurso del tiempo, pudiéndose acordar la paralización o cese de la actuación por la autoridad municipal.

3. La resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.

b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.

c) Presupuesto de ejecución material.

d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral y, en su caso, georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda, el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en

suelo rústico. Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.

e) Nombre o razón social del promotor.

f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.

g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de prórroga.

4. La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

Artículo 304. *Plazo de resolución.*

1. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comenzará a contar desde la fecha en que se presente la documentación completa en el registro electrónico del Ayuntamiento competente para resolver, y se podrá suspender en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

b) Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación y suspensión del otorgamiento de licencias.

c) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa territorial y urbanística o a la legislación sectorial.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado 1 sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, ésta podrá entenderse otorgada, excepto en aquellos supuestos en los que se requiere acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa, según lo dispuesto en la legislación estatal de suelo.

Conforme a ello, serán expresos, con silencio administrativo negativo en caso de vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, los actos que autoricen:

a) Movimientos de tierra y explanaciones que sean independientes de proyectos urbanización, edificación o construcción en suelo rústico.

b) Las obras de edificación de nueva planta en cualquier clase de suelo, y la construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico.

c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en suelo rústico.

d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se derive de la legislación de protección del dominio público.

3. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos en contra de la legislación o la ordenación territorial o urbanística de aplicación.

4. Las licencias de obras y de ocupación o utilización concedidas por silencio administrativo positivo podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado acreditativo del silencio producido, conforme a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común.

El certificado se expedirá de oficio por el órgano que ostente conforme a la normativa de régimen local la función de certificar los actos administrativos dictados por el órgano competente para otorgar las licencias, en el plazo de quince días desde que expire el plazo máximo para resolver el procedimiento. En cualquier caso, el interesado podrá pedirlo en cualquier momento, debiéndose expedir en el plazo improrrogable de quince días a partir del siguiente a aquél en que la petición tuviese entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para resolver.

En el caso de que el Ayuntamiento no emitiera la certificación del acto presunto en las licencias de obra nueva en construcción y en las licencias de ocupación o utilización, cuando la actuación de que se trate quede sometida a este medio de intervención, se podrá otorgar escritura pública si la persona interesada acredita ante el titular de la Notaría la presentación ante el municipio de la solicitud de la licencia correspondiente, la solicitud del certificado del

acto presunto y la manifestación expresa que no ha obtenido ninguna respuesta dentro de los plazos legalmente establecidos.

Sección 4.ª Régimen jurídico de los medios de intervención administrativa

Artículo 305. *Causas de nulidad de los títulos administrativos.*

Sin perjuicio de las causas de nulidad previstas en la legislación vigente, serán nulas de pleno derecho conforme a lo dispuesto en el artículo 137.3 de la Ley las licencias y los actos administrativos que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 153.2 de la Ley.

Artículo 306. *Medios de intervención disconformes con la nueva ordenación urbanística.*

1. Cuando las licencias urbanísticas o las declaraciones responsables resulten sobrevenidamente disconformes con la nueva ordenación territorial o urbanística de aplicación, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento de ordenación prevalente o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas o al de la presentación del presupuesto habilitante, y los actos no hayan aún concluido, el municipio, cuando la iniciación o finalización de éstas pudiera llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación podrá declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación territorial o urbanística.

2. Esta declaración de disconformidad conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia o la declaración responsable cuando los actos no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de edificación amparados por las mismas cuando éstos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses. Dentro del periodo de vigencia de la suspensión y previa audiencia a los interesados, se podrá declarar la revocación de la licencia o, en su caso, la extinción de los efectos de la declaración responsable, en todo o en parte, determinándose los términos y las condiciones en los que los actos puedan ser iniciados o continuados y finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

Artículo 307. *Eficacia temporal y caducidad de las licencias.*

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

2. Los referidos plazos se podrán prorrogar antes de su vencimiento mediante la presentación de la comunicación previa, justificando su procedencia y nuevo plazo, no superior al inicialmente acordado. La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia. En la prórroga para la terminación de las obras iniciadas se atenderá a la ordenación vigente en el momento de concesión de la licencia.

El plazo de eficacia de la licencia quedará suspendido si ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

3. Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o, en su defecto, al del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.

4. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo señalado, o en su defecto, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

b) Cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente.

5. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de ésta, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo, salvo causa no imputable al titular de la licencia. Iniciado el procedimiento dirigido a declarar la caducidad, se podrá ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad deberá dictarse previa audiencia de los interesados durante un plazo de quince días, y deberá notificarse en el plazo de tres meses a contar desde el inicio del procedimiento. En el supuesto de que la notificación no se llevara a cabo en el referido plazo, quedará sin efecto la medida provisional de paralización de las obras que, en su caso, se hubiere adoptado y habrá de procederse al archivo del procedimiento de caducidad.

6. La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia. Una vez notificada la declaración de caducidad, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con estas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a la adopción de las medidas de disciplina territorial o urbanística que fueran necesarias.

7. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido instada, procederá declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de ejecución por sustitución, en los términos previstos en la Ley, o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina territorial o urbanística que corresponda.

Artículo 308. *Eficacia temporal y caducidad de las declaraciones responsables.*

1. La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de ésta por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, salvo para las actuaciones relativas a ocupaciones o utilizaciones y cambios de uso que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

2. Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación territorial o urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga.

El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido si ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

3. Una vez transcurridos e incumplidos los plazos señalados en el presente artículo, el órgano competente declarará, previa audiencia del interesado durante un plazo de diez días, la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

Artículo 309. *Transmisión de los medios de intervención administrativa.*

1. Las licencias urbanísticas y las declaraciones responsables serán transmisibles, debiendo adquirente y transmitente comunicarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos de forma solidaria a las responsabilidades derivadas de la actuación. En la comunicación se indicará la licencia o declaración responsable que se pretende transmitir. La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión «intervivos» o «mortis causa» de aquéllas, o bien de la propiedad o posesión del inmueble, siempre que dicha transmisión incluya la de la licencia o la declaración responsable.

En caso de que el objeto del medio de intervención administrativa sea la ejecución de obras se precisará que, en la comunicación dirigida al Ayuntamiento, el adquirente se comprometa a ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida o la declaración responsable y, en su caso, al proyecto técnico presentado que le sirve de cobertura.

2. Para la transmisión de los medios de intervención administrativa relativos a actuaciones de utilización o gestión sobre bienes de dominio público se estará a lo establecido tanto en la legislación patrimonial que sea de aplicación, como en las condiciones que hayan sido establecidas.

Artículo 310. *Ejecución de obras de edificación.*

1. Cuando las licencias que tengan por objeto obras de edificación hubieren sido otorgadas únicamente con la presentación del Proyecto básico, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación de inicio de obras acompañada del Proyecto de ejecución debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal, o supervisado por la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente o, en su caso, aprobado en el proceso de contratación pública.

Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

La presentación de la documentación referida en este apartado habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia.

2. Si el proyecto de ejecución presentado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico que se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, la presentación de la declaración responsable, junto al Proyecto de ejecución y conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia y conforme a las modificaciones declaradas.

En el supuesto anterior la declaración técnica de concordancia describirá las referidas modificaciones y justificará la no sujeción a licencia de estas.

3. Si el proyecto de ejecución redactado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico cuya ejecución no pudiese llevarse a cabo mediante declaración responsable será necesaria la obtención de nueva licencia para la ejecución de las obras.

4. La presentación de la comunicación previa de inicio de obra en ningún caso amparará modificaciones al proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para el restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística.

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra no supondrá conformidad de la Administración con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto de ejecución respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

Artículo 311. *De las modificaciones durante la ejecución de las obras.*

1. Si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. Si dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, quedarán sujetas a este medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

2. En el caso de resultar necesarias alteraciones en la ejecución material de obras amparadas en declaración responsable presentada, dichas alteraciones deberán ser objeto de declaración responsable con carácter previo a su ejecución conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento.

Si las alteraciones necesarias excedieran de los supuestos sometidos a declaración responsable se requerirá el otorgamiento de licencia de obras con carácter previo a su ejecución. En este caso, la solicitud de la licencia urbanística definirá los actos de construcción, instalación y uso que se pretenden realizar e integrará las actuaciones previamente declaradas.

Sección 5.ª Las medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación territorial y urbanística

Artículo 312. *Requisitos de acceso a los servicios prestados por las empresas suministradoras y para la implantación de edificaciones prefabricadas.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras u orden de ejecución o autorización que integre el control preventivo municipal o de la presentación en el municipio de la declaración responsable o comunicación cuando ésta proceda, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en el medio de intervención habilitante para la terminación de las obras. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite haber presentado ante la Administración competente la comunicación de la prórroga del plazo de inicio o terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

2. Las empresas suministradoras citadas en el apartado 1 exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización, declaración responsable o comunicación, en los casos en que conforme a la Ley o a la normativa sectorial proceda, acompañada del correspondiente certificado suscrito por técnico competente según lo previsto en el artículo 293.3. Igual efecto surtirá la resolución administrativa relativa a la declaración de situación legal de fuera de ordenación o de la situación de asimilado a la de fuera de ordenación o la certificación administrativa del régimen aplicable a edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

3. A los efectos de lo establecido en este artículo se entiende por empresas suministradoras tanto las empresas distribuidoras u operadores de los respectivos servicios o suministros, como las comercializadoras o proveedoras de dichos servicios o suministros, cuando sean distintas de las anteriores, cualquiera que sea la denominación que pudiera otorgarles la correspondiente normativa sectorial.

4. La licencia de usos y obras provisionales habilitará para la contratación temporal de los suministros a que se refieren los apartados anteriores durante la duración de estos y en los términos señalados en el medio de intervención habilitante. Los referidos suministros deberán cesar, en cualquier caso, cuando lo acordare el Ayuntamiento, quien deberá dar traslado de dicho acuerdo a las empresas suministradoras.

5. Las empresas o entidades citadas en el apartado 1 de este artículo exigirán y conservarán para la contratación provisional de los respectivos servicios, copia de la licencia de obras u orden de ejecución, acreditación del acto presunto, o autorización que integre el control preventivo municipal o de la presentación en el municipio de la declaración responsable. Igualmente exigirán a los contratantes y conservarán, para la contratación

definitiva de los respectivos servicios copia de la licencia de ocupación o utilización de los edificios e instalaciones sujetos a su obtención, acreditación del acto presunto o, en su caso, de la declaración responsable.

6. Las órdenes de suspensión o cese de suministros de energía eléctrica, aguas, gas o cualquier otro producto o servicio energético y de telecomunicaciones adoptadas en el seno del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística serán trasladadas a las correspondientes empresas distribuidoras u operadores de los respectivos servicios o suministros, con el objeto de que procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios. Lo establecido en este apartado lo será sin perjuicio de las labores de colaboración que deban realizar las empresas comercializadoras o proveedoras de los servicios o suministros.

7. Las licencias de obras y de ocupación o utilización y el resto de medios de intervención que expresamente posibilitan, según lo previsto en la Ley y en el Reglamento, la contratación de los servicios por las empresas suministradoras, no podrán ser sustituidas por otro acto o resolución administrativa ni por cualquier otra manifestación particular.

8. A los efectos de contratación de los suministros a que se refieren los apartados anteriores, los acuerdos municipales por los que se autoricen o aprueben los actos de construcción, edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y subsuelo promovidos por los Ayuntamientos en su término municipal, producirán los mismos efectos que la licencia de obras o de ocupación y utilización. Igual efecto se atribuye a los correspondientes acuerdos o autorizaciones de las actuaciones que, conforme a lo señalado en el Reglamento, no estén sujetos a licencia urbanística, de acuerdo con lo señalado en su normativa reguladora.

9. Las empresas suministradoras permitirán la contratación de los suministros durante la ejecución de las obras de urbanización en las agrupaciones de edificaciones irregulares incluidas como actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, para aquellas edificaciones que acrediten la autorización para su uso provisional hasta la recepción total o parcial de las restantes obras de urbanización.

10. Las empresas comercializadoras o instaladoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial, cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, exigirán para su instalación, venta, alquiler o cesión de su uso la acreditación de la previa obtención de licencia o de la presentación en el Ayuntamiento de la declaración responsable, debiendo conservar copia durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.

Artículo 313. *Información y publicidad en obras.*

1. Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título o presupuesto habilitante de la actuación.

El cartel consistirá en un panel de material apropiado y comprenderá la siguiente información:

a) Emplazamiento de la obra.

b) Promotor de la obra.

c) Denominación descriptiva de la obra con referencia, en su caso, al número de viviendas y locales.

d) Propietarios del solar o de los terrenos.

e) Empresa constructora, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.

f) Número de expediente, fecha de la licencia, orden de ejecución o declaración responsable, o tratándose de una obra pública exenta de licencia urbanística, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.

g) Instrumento de ordenación que se ejecuta.

h) Fecha de inicio y terminación de las obras.

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada.

2. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los

cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros.

3. En todo caso, será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copiade la licencia municipal u orden de ejecución, o en su caso, de la declaración responsable, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras.

4. En los carteles se hará constar la información que deba figurar según disponga la normativa sectorial correspondiente, y en los de obras financiadas con fondos públicos, se indicarán además el importe del presupuesto de la obra y las Administraciones Públicas que concurren en caso de cofinanciación.

5. Respetando lo establecido en los apartados anteriores, la forma, dimensiones y demás características del cartel informativo podrán ser reguladas por las Ordenanzas municipales, en función de las dimensiones y características de la obra de que se trate. Deberán también respetarse las exigencias que resulten aplicables, de acuerdo con la normativa de protección de patrimonio histórico.

6. Terminada la obra deberá procederse a la retirada de la información y sus soportes restituyendo, en su caso, la realidad física alterada por la colocación de la información, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de estas obligaciones.

Será presupuesto para la presentación de la declaración responsable de ocupación o utilización o, cuando proceda, para el otorgamiento de la licencia de ocupación o utilización del inmueble objeto de intervención administrativa, el cumplimiento previo de lo señalado en el párrafo anterior, adoptándose, en su caso, las pertinentes órdenes de ejecución.

En caso de incumplimiento de lo señalado en el primer párrafo, tales actuaciones serán realizadas de forma subsidiaria por los servicios municipales que correspondan, pudiendo el Ayuntamiento repercutir los gastos que ello ocasione al promotor, por cualquiera de los medios legalmente establecidos. Todo ello al margen de las responsabilidades que pudieran exigirse.

7. La publicidad de las obras y, en general, de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, incluidos internet y demás medios tecnológicos, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación territorial y urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de las obras, actos o usos del suelo, debiendo incluirse, de forma obligatoria, las cargas derivadas de la ordenación urbanística y los requisitos y condiciones a los cuales está sujeta la aprobación de los referidos instrumentos de ordenación.

8. Las actuaciones de transformación urbanística y las actuaciones urbanísticas previstas en el artículo 24 de la Ley deberán ser publicitadas mediante un cartel informativo que, a tal efecto, se deberá colocar en un lugar preeminente de los terrenos en cuestión. Dicho cartel indicará:

a) La fecha de aprobación definitiva del instrumento territorial o instrumentos de ordenación urbanística que los legitiman.

b) El órgano que los aprobó.

c) Y que los instrumentos de ordenación indicados y los proyectos que los desarrollan, se encuentran depositados en el Ayuntamiento correspondiente para su consulta pública.

La publicidad por cualquier otro sistema de divulgación o difusión de los nuevos desarrollos urbanísticos deberá recoger los datos anteriormente señalados.

Artículo 314. *Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.*

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción y obra nueva terminada, además de cumplir los requisitos establecidos por las normas que resulten de aplicación, se estará a lo dispuesto en la legislación básica estatal.

2. En el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las que no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, la constancia registral de la terminación de la obra se realizará en la forma y con los efectos dispuestos en la legislación estatal.

CAPÍTULO III

La conservación y rehabilitación de las edificaciones

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 315. *Deber de conservación y rehabilitación.*

1. El deber de conservación definido en el artículo 144 de la Ley alcanza a los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones ubicadas en cualquier clase de suelo. Para el uso de espacios libres o de dominio público necesarios previsto en dicho artículo se habrá de justificar que no existe alternativa técnicamente viable.

2. Cuando conforme a lo establecido en el artículo 144 de la Ley el contenido normal del deber de conservación sea elevado hasta el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente, se procederá a su ejecución subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de ejecución por sustitución.

3. Los municipios adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, así como aquellas que, a iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito o de una amplia participación de estos, tengan tales objetivos.

Artículo 316. *Sujetos legitimados.*

Podrán participar en las actuaciones de conservación y rehabilitación los sujetos legitimados y con las facultades previstas por la legislación básica del Estado.

Sección 2.ª Ámbitos de actuaciones de rehabilitación y conservación edificatoria

Artículo 317. *La ejecución de las actuaciones de rehabilitación y conservación.*

1. Cuando las actuaciones de conservación, mejora y rehabilitación, incluidas las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, alcancen a diversos propietarios o cuando la mejor eficacia para su consecución requieran una actuación conjunta, la Administración podrá delimitar de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, un ámbito para su ejecución mediante el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución pudiendo optar por su gestión pública o privada. Cuando dichas actuaciones requieran la colaboración, coordinación y cooperación de las distintas Administraciones Públicas se estará a lo dispuesto en el Capítulo IX del Título V de este Reglamento, pudiéndose emplear en cualquier caso las previsiones del presente artículo.

2. El ámbito de actuación se sujetará al pago de cuotas de conservación para la asunción por los propietarios del coste de las actuaciones previstas, con independencia de las que de manera individual correspondiera a cada uno de ellos, sin que en ningún caso se pueda exigir pagos por encima del contenido normal del deber de conservación. Sin perjuicio del cumplimiento de los deberes derivados de las actuaciones previstas en este artículo, los propietarios, las comunidades de propietarios, las entidades de conservación o la persona que asuma la responsabilidad de la ejecución podrán ser destinatarios de las ayudas públicas previstas en el artículo 144 de la Ley y otras ayudas públicas que tengan por objeto la conservación, rehabilitación, accesibilidad, eficiencia energética y, en general, la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Se aplicarán como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles. La distribución de la carga de conservación será proporcional a la participación de cada una de las fincas en el régimen de la división horizontal o, en su caso, del complejo inmobiliario.

En ausencia de tales regímenes de división horizontal o de complejo inmobiliario, la Administración actuante podrá, a costa de los propietarios, formular y aprobar, por el procedimiento previsto en el artículo 246, sin necesidad de sustanciar información pública, un proyecto de distribución de cargas de conservación que tenga por objeto repercutir estos costes entre los propietarios afectados y determinar su afección real en proporción con la edificabilidad materializada que tenga cada finca en el conjunto del ámbito sujeto a dicha actuación.

3. En el supuesto de que la actividad de ejecución de actuaciones de conservación, mejora y rehabilitación se lleve a cabo en régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de propietarios, se podrá constituir una Entidad de Conservación, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución cargas.

La iniciativa para la constitución de la entidad urbanística de conservación corresponderá a los propietarios incluidos en el ámbito o bien a los propietarios que representen más del cincuenta por ciento del aprovechamiento del ámbito de la actuación. A estos efectos podrán emplearse subsidiariamente las reglas establecidas en la legislación de propiedad horizontal sobre determinación de cuotas de participación.

También podrá llevarse a cabo por gestión indirecta en caso de incumplimiento del deber de edificación o cuando exista acuerdo con los propietarios del ámbito de actuación.

4. Las Entidades de Conservación se regirán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por la Administración actuante, a propuesta de la mayoría de las cuotas de participación en la entidad. La aprobación de los estatutos y constitución de la entidad se llevará a cabo conforme al procedimiento establecido en el artículo 132. A dichos efectos podrán tener la consideración de interesados las comunidades y agrupaciones de propietarios, no siendo en tal caso preceptiva la notificación individualizada a los propietarios integrados en las mismas.

Los propietarios de solares, fincas o parcelas incluidos en el ámbito de conservación, o en su caso las comunidades o agrupaciones de comunidades de propietarios, quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación si no se hubieran adherido a la entidad en el plazo previsto en el artículo 132.7.

5. El contenido de los Estatutos, en congruencia con su objeto, será el establecido en el artículo 131.4.

El municipio podrá aprobar estatutos tipo, por procedimiento análogo al establecido en el artículo 219.6, al que podrán acogerse para la constitución de la entidad la mayoría de cuotas de participación sin necesidad del trámite recogido en el párrafo anterior. A tales efectos, remitirán copia del acuerdo y de sus estatutos a la Administración actuante para su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras, quedando legitimadas para la ejecución de las actuaciones.

Tampoco requerirán dicho trámite las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios ya constituidas cuyo ámbito de actuación coincida con el de las actuaciones de conservación, mejora y rehabilitación a llevar a cabo. A tales efectos, remitirán copia del acuerdo y de sus estatutos a la Administración actuante para su aprobación y su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras, quedando legitimadas para la ejecución de las actuaciones.

6. En el seno de la Entidad de Conservación se elaborará, tramitará y aprobará, por la mayoría de las cuotas representadas, un proyecto de distribución de cargas, con contenido y por procedimiento recogidos en el artículo 318. Así mismo, la Entidad de conservación elaborará el proyecto obras de conservación, mejora o rehabilitación, para su autorización de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II del presente Título. La Entidad de Conservación podrá recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas por la vía de apremio, sin perjuicio del ejercicio de acciones que procedan.

7. Con la Entidad de Conservación podrá colaborar una empresa constructora, que asuma la financiación de la actuación y la ejecución de las obras de conservación, mejora y rehabilitación.

Artículo 318. *Proyecto de distribución de cargas de conservación.*

1. El proyecto de distribución de cargas tiene por objeto distribuir equitativamente los gastos de la actuación, con los límites recogidos en el artículo 315, entre los propietarios o titulares de derechos reales de las parcelas del ámbito sometido a actuación de conservación o rehabilitación. También podrá repartir equitativamente entre todas los afectados los beneficios imputables a la actuación, incluyendo, en su caso, las ayudas públicas y todos los conceptos que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

2. El contenido del proyecto de distribución de cargas de conservación, en congruencia con su objeto, y el procedimiento para su aprobación será el establecido en los artículos 245 y 246 para la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización.

3. La aprobación del proyecto de distribución de cargas de conservación produce como efecto la afección real directa e inmediata de las parcelas, del inmueble o inmuebles al cumplimiento del deber de conservación y del pago de los gastos de conservación, conforme al presupuesto provisional de la actuación urbanística, y se hará constar en el Registro de la Propiedad en los términos y forma establecidos en la legislación estatal de suelo.

Artículo 319. *Liquidación de la actuación.*

El procedimiento y los requisitos para la liquidación de la actuación de conservación o rehabilitadora se llevará a cabo por procedimiento análogo al establecido en el artículo 249.

Sección 3.ª Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora

Artículo 320. *Órdenes de ejecución de obras de conservación, mejora y rehabilitación.*

1. Los Ayuntamientos deberán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones sobre el deber de conservación y rehabilitación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, ubicados en cualquier clase de suelo, recogidas en el artículo 315.

2. Cuando las obras necesarias alcancen a propietarios de diversas fincas, solares o parcelas, construcciones o edificaciones la Administración podrá delimitar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, un ámbito de rehabilitación y conservación conforme a lo establecido en la Sección 2.ª anterior.

3. Las órdenes de ejecución deberán contener la determinación concreta de las obras a realizar, y fijar el plazo para el cumplimiento voluntario por la persona ordenada, que se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar. La ejecución de estas deberá acordarse de la forma menos gravosa para la persona propietaria.

4. Las órdenes de ejecución deberán advertir que el incumplimiento de lo ordenado en el plazo establecido habilita a la Administración municipal para su ejecución por sustitución y su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 321. *Procedimiento para dictar órdenes de ejecución.*

1. Las órdenes de ejecución deberán dictarse previo informe técnico y jurídico de los servicios municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local y en la forma y casos que determinen las normas provinciales, así como previa audiencia a los propietarios afectados.

La solicitud de emisión de orden de ejecución por persona interesada irá acompañada de informe pericial suscrito por facultativo competente. La persona interesada podrá recabar información que conste en los archivos públicos, sobre las circunstancias derivadas de las inspecciones técnicas de construcciones y edificaciones.

Cuando las obras a ejecutar tengan sencillez técnica o escasa entidad el municipio, con carácter previo a iniciar el procedimiento para dictar la orden de ejecución, podrá requerir al propietario para ejecutar las mismas en un plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se entenderá iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución.

2. Iniciado el procedimiento, se notificará la apertura de audiencia por un plazo de quince días a los propietarios y demás titulares de bienes y derechos reales afectados. A tal efecto,

se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él, en la forma que disponga la normativa registral, el comienzo del procedimiento. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de ésta respecto de los deberes de conservación y rehabilitación.

La comunicación efectuada habrá de detallar los actos que se han de ejecutar e indicar, en atención a su entidad y complejidad, el plazo para la ejecución de estos. Cuando la complejidad de la edificación o de los actos a realizar lo requiera, se podrá ordenar motivadamente la ejecución de obras que requieran una ejecución inmediata junto a la presentación en un plazo determinado del correspondiente proyecto o proyectos suscritos por técnico competente para definir las restantes obras precisas para el cumplimiento del deber de conservación. Así mismo, deberá advertirse de los efectos del incumplimiento de la orden de ejecución.

3. Simultáneamente al trámite de audiencia se comunicará a las Administraciones que pudieran verse afectadas a los efectos de que puedan emitir informe en el plazo de quince días.

4. Se excepciona de lo establecido en los dos apartados 1 y 2 anteriores el caso de las medidas excepcionales de protección necesarias en caso de peligro inminente para la seguridad pública y la integridad o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por un instrumento de ordenación.

5. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento el Ayuntamiento resolverá sobre la declaración del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, expresando el contenido y condiciones de la orden de ejecución que será inmediatamente ejecutiva.

6. El acto firme en vía administrativa de la orden de ejecución de obra de conservación, mejora y rehabilitación, o en su caso, de la aprobación del proyecto de distribución de cargas, determinará la afección real directa e inmediata del inmueble o inmuebles al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, alcanzan a terceros adquirentes de los inmuebles sujetos a dichas medidas, dada su condición de subrogados por ley en las obligaciones del propietario anterior, y se hará constar en el Registro de la Propiedad, todo ello en los términos y forma establecidos en la legislación estatal de suelo.

7. El plazo máximo de notificación de la resolución expresa será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente.

8. Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

Artículo 322. *Incumplimiento de las órdenes de ejecución.*

El transcurso de los plazos recogidos en la orden de ejecución, sin que se hayan realizado las obras de conservación y rehabilitación determinadas en ella, comporta para las parcelas, solares, edificios o construcciones, su situación de ejecución por sustitución en los términos recogidos en el Capítulo IV del presente Título, así como su inclusión en Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Sección 4.ª La inspección técnica de construcciones y edificaciones

Artículo 323. *Inspección técnica de construcciones y edificaciones.*

1. La inspección técnica de construcciones y edificaciones tiene por objeto determinar su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética.

2. El municipio, mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar

la inspección técnica de las edificaciones y construcciones en los plazos que determine. Para dichas áreas o con independencia de estas, el municipio también podrá establecer el deber de realizar la inspección técnica de construcciones y edificaciones en función de su antigüedad desde su fecha de terminación, así como la periodicidad en la que habrá de renovarse desde el vencimiento del plazo en que debió realizarse la anterior, y que será mínima de diez años.

3. Todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan cincuenta años desde su fecha de terminación con una periodicidad mínima de diez años, salvo que se haya establecido otro plazo distinto en la correspondiente ordenanza municipal.

4. A estos efectos se entiende como fecha de terminación de la construcción o edificio, la que conste en el certificado final de obra visado, suscrito por el facultativo o facultativos competentes. En defecto de éste debe atenderse, por este orden de preferencia, a la fecha que conste en el acta de recepción de la obra, a la fecha de notificación de la licencia de ocupación o utilización, y a la fecha que resulte de cualquier dato que, salvo prueba en contrario, permita al Ayuntamiento determinar la fecha de terminación.

Cuando se ejecuten intervenciones de rehabilitación integral o total conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación, el plazo de terminación comienza a contar de nuevo desde la fecha de terminación de tales intervenciones.

5. Están excluidos de inspección técnica de construcciones y edificaciones aquellos edificios que hayan sido declarados en situación legal de ruina urbanística por el órgano municipal competente.

Artículo 324. *Sujetos obligados.*

1. El deber de realizar la inspección técnica de construcciones y edificaciones corresponde a los propietarios, sean personas físicas o jurídicas, así como a las comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios que habrán de extender la realización de la inspección para la totalidad del edificio o edificios que formen su ámbito de actuación, estando los propietarios obligados a facilitar el acceso conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.

Agotado el plazo correspondiente para realizar la Inspección técnica, podrá llevarla a cabo cualquier otro titular legítimo de un derecho real sobre la edificación.

2. Los sujetos obligados deberán asumir los costes para la realización de la inspección, incluido el encargo de la realización del Informe de Inspección Técnica de construcciones y edificaciones a técnico competente, y de las actuaciones que de la misma se deriven.

3. Igualmente, los sujetos obligados que pretendan acometer la rehabilitación del edificio solicitando ayudas públicas, deberán contar con el correspondiente Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones.

Artículo 325. *Técnicos competentes y normativa aplicable.*

1. La inspección técnica de construcciones y edificaciones debe ser realizada por técnicos que sean competentes para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio, o para dirigir la ejecución de dichas obras, conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación. No obstante, la certificación energética y la evaluación de las condiciones de accesibilidad podrán ser realizadas por un técnico diferente del que suscriba el Informe de Inspección Técnica y competente a tales efectos.

En el caso de edificios de titularidad pública, el Informe correspondiente podrá ser realizado por personal propio de las entidades públicas que ostente la cualificación requerida, con la supervisión de la oficina o servicio de supervisión de estas.

2. Para la realización de la inspección técnica de edificios y construcciones se tendrá en cuenta la normativa vigente en la fecha de la inspección, salvo para los aspectos respecto de los cuales no sea legalmente exigible la adaptación de los edificios a la normativa en vigor.

Artículo 326. *El Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones.*

1. El Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones identificará el bien inmueble, con expresión de la dirección y su identificación catastral, y tendrá el contenido y

documentación establecidos en la correspondiente ordenanza municipal. Como mínimo contendrá de manera detallada:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio.
b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

2. El Informe de inspección técnica detallará los elementos examinados, las deficiencias detectadas y aquellos impedimentos que hayan surgido para la inspección. En el caso de que el Informe de inspección técnica resultase desfavorable en lo referente al estado de conservación del edificio, establecerá un plazo para la ejecución de las obras precisas según la naturaleza y gravedad de las deficiencias. El municipio, conforme a las conclusiones del Informe de Inspección Técnica, podrá dictar órdenes de ejecución.
3. El Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones se ajustará al modelo aprobado por el municipio. En su defecto, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 9.2.b) de la Ley, se podrá ajustar a los modelos puestos a disposición por los Colegios Profesionales y de acuerdo con las competencias que ostenten sus colegiados. Mediante Orden de la Consejería con competencias en materia de vivienda y para tipologías edificatorias específicas se podrán aprobar modelos y anexos de información sobre el contenido de los Informes de inspección técnica.

Artículo 327. *Registro de inspección técnica de construcciones y edificaciones.*

Los municipios constituirán un Registro de Inspección Técnica de construcciones y edificaciones, de naturaleza administrativa y carácter público, y en el que constará al menos la dirección e identificación catastral del inmueble, año de construcción, fecha de presentación del Informe de Inspección Técnica, daños y deficiencias detectados y subsanación de estos.

Sección 5.ª Situación legal de ruina urbanística

Artículo 328. *Procedimiento de declaración de situación legal de ruina urbanística.*

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los supuestos previstos en el artículo 146 de la Ley.
2. La declaración de la situación legal de ruina urbanística corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte interesada.
La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por la Administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos.
Si el procedimiento se iniciara a instancia de parte interesada, se harán constar en la solicitud:

a) Los datos de identificación relativos al inmueble.
b) La relación de los ocupantes legales del inmueble, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere. Si el que solicita la declaración de ruina es la persona propietaria del inmueble, acreditará también su titularidad
c) El motivo o motivos en que se basa el estado de ruina. Se acompañará de certificado, expedido por técnico competente, en el que se justifique la solicitud de la declaración de ruina, el estado físico del inmueble y se acredite asimismo si en el momento de la petición el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

3. Iniciado el procedimiento, se notificará la apertura de audiencia por un plazo de quince días a los propietarios, a los titulares de bienes y derechos reales afectados y demás ocupantes legales. A tal efecto, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de

dominio y cargas de la finca o fincas correspondientes y se hará constar en él por nota marginal el inicio del procedimiento para la declaración de situación legal de ruina urbanística. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de ésta respecto de los deberes de edificar.

Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de adoptar en el momento preciso las medidas recogidas en el artículo 330.

4. El plazo máximo para resolver el procedimiento y notificar la resolución de la declaración de situación legal de ruina urbanística será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. En caso de inicio de las actuaciones contempladas en el artículo 146.3 de la Ley antes de dictarse resolución, el procedimiento quedará suspendido por el tiempo acordado para su ejecución.

Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciar un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

5. La declaración de situación legal de ruina urbanística deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

Cuando el concreto régimen jurídico en que se encuentre la edificación no permita obras de rehabilitación, la resolución finalizadora del procedimiento deberá ordenar la demolición de la edificación declarada en situación legal de ruina urbanística, salvo en los casos previstos en el artículo 146.3.a) de la Ley.

Excepcionalmente, podrá acordarse declarar la situación legal de ruina urbanística de parte del inmueble cuando se trate de cuerpos independientes o distintos, o cuando se trate de cuerpos aislados y separados que no repercutan sobre el resto de la edificación.

6. La declaración legal de situación de ruina, finalizado el procedimiento, será comunicada por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad para su constancia en el folio de la finca o fincas afectadas.

7. Los procedimientos que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz observarán, además, lo prevenido en la legislación en materia de patrimonio histórico.

Artículo 329. *Efectos de la declaración de situación legal de ruina urbanística.*

1. La declaración de la situación legal de ruina constituirá a la persona propietaria en las obligaciones establecidas en el artículo 146.3 de la Ley.

2. La declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación supondrá su inclusión en el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas, otorgándose a la persona propietaria y por procedimiento establecido en el artículo 286 el plazo de un año para que proceda conforme a lo previsto en el apartado 1. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo la edificación o construcción correspondiente quedará en situación de ejecución por sustitución prevista en el artículo 331.

Artículo 330. *Ruina física inminente.*

1. Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por los instrumentos de ordenación urbanística, el Ayuntamiento estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo, sin que presuponga ni implique la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

2. A tal efecto, una vez tenga conocimiento de la amenaza de ruina inminente dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección por los técnicos municipales. Se emitirá informe sobre las condiciones de seguridad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos que hayan de aplicarse con carácter inmediato, incluso en el mismo acto de inspección mediante levantamiento de la correspondiente acta, y sin perjuicio de dictar las órdenes de ejecución que procedan.

3. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas adoptadas, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

CAPÍTULO IV

La ejecución por sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 331. *La ejecución por sustitución.*

1. El incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación, mejora o conservación para las parcelas, solares, edificios o construcciones comportará, en los términos desarrollados en el Reglamento, su situación de ejecución por sustitución.

2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento para optar por:

a) La ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, bien mediante gestión directa o indirecta.

b) Su venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.

c) Su expropiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 119 de la Ley, pudiéndose llevar a cabo mediante gestión directa o indirecta.

3. La convocatoria del concurso para la venta forzosa o, en su caso, el acuerdo de inicio del procedimiento de expropiación o de ejecución subsidiaria, deberá producirse como máximo dentro de los seis meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución. En el caso de iniciativa de persona interesada, en los términos recogidos en el artículo 333, el inicio del procedimiento deberá producirse en el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico municipal.

4. Acordado el inicio del procedimiento de sustitución, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto con indicación expresa del régimen concreto aplicable para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses desde el acuerdo de inicio del procedimiento de sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

5. En cualquiera de las modalidades de ejecución mediante sustitución podrá aplicarse la reparcelación forzosa en régimen de propiedad horizontal entre los propietarios y el municipio o, en su caso, el adjudicatario de la ejecución en los términos recogidos en el artículo 168.

Sección 2.ª Ejecución subsidiaria

Artículo 332. *Procedimiento para la ejecución subsidiaria por la Administración.*

1. El incumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, así como para la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual con carácter previo a dicha ejecución subsidiaria.

2. El importe de las multas coercitivas, en cada ocasión, será del diez por ciento del costo estimado de las obras ordenadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros. El Ayuntamiento podrá optar en cualquier momento por la ejecución subsidiaria cuando a pesar de las multas coercitivas impuestas el obligado no ejecute la orden de ejecución. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afecto a garantizar la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, sin perjuicio y con independencia de la liquidación de los gastos definidos en el apartado 3.

3. Los gastos de la ejecución subsidiaria serán a cargo de la persona obligada, que deberá abonar en todo caso los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación y las operaciones de ejecución material de la orden de ejecución. Antes de ejecutar materialmente los actos, el Ayuntamiento podrá liquidar provisionalmente el importe de los gastos, daños y perjuicios que se tengan que soportar previsiblemente, a reserva de la liquidación definitiva. Cuando la persona obligada no satisfaga voluntariamente las cantidades líquidas a que está obligada, se seguirá el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento de apremio.

4. En caso de que la ejecución subsidiaria derive del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, el importe de las liquidaciones no podrá sobrepasar el contenido normal del deber de conservación y rehabilitación que podrá ser elevado hasta el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente, conforme al artículo 315 al que se sumarán los daños y los perjuicios que se hubieran soportado.

Artículo 333. *Ejecución subsidiaria mediante gestión indirecta.*

1. Para la adjudicación de la ejecución subsidiaria la Administración podrá utilizar todas las modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico del sector público, de contratación del sector público y de régimen local. Con arreglo a las siguientes particularidades:

a) Formulará, a iniciativa propia o de persona interesada, un pliego de condiciones que regulará los requisitos necesarios para la adjudicación.

b) Será preceptiva la notificación formal e individual a los titulares de derechos afectados por la actuación edificatoria.

c) Los pliegos deberán determinar el modo o modos en que deberá retribuirse la actuación edificatoria, bien en metálico o mediante reparcelación forzosa, que podrá ser en régimen de propiedad horizontal.

2. Podrá ejercer la iniciativa cualquier persona física o jurídica interesada en asumir la actuación edificatoria, siempre que no haya incurrido en incumplimiento de deberes urbanísticos en ésta u otras actuaciones.

La solicitud de la persona interesada deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos sustantivos y documentales:

a) Identificación de la persona solicitante, debiendo acreditar solvencia económica y técnica, avalada por actuaciones edificatorias análogas.

b) Aportar el proyecto técnico o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, comprensivo, en su caso, de las obras precisas y de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.

c) Fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación.

d) Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria.

e) Valoración de los los gastos de ejecución de la actuación. Si se optara por el abono de dichos gastos mediante la reparcelación forzosa, que podrá ser en régimen de propiedad horizontal, se contendrá también valoración de la finca a adjudicar. En tal caso será obligado aportar el proyecto técnico previsto en el apartado b) anterior.

Los contenidos de la iniciativa referidos a las letras c) y e) anteriores se presentarán en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con las eventuales alternativas.

Artículo 334. *Adjudicación de la ejecución subsidiaria y formalización.*

Los municipios mediante ordenanza podrán establecer criterios de adjudicación de la ejecución por sustitución o aprobar modelos de pliego de condiciones. En su defecto aprobarán el correspondiente pliego en el que se observará para la adjudicación los siguientes aspectos de las ofertas:

a) Mayor beneficio para la colectividad por la coherencia con el entorno y ámbito donde se localice.

b) Proponga términos ventajosos para los propietarios afectados, estableciendo incentivos, garantías o posibilidades de colaboración con los mismos.

c) Contenga las obras más convenientes, por sus calidades o mejor eficiencia energética, asumiendo los costes de dichas obras o mejoras.

d) Plazos de desarrollo más breves y compromisos más rigurosos.

Sección 3.ª La ejecución por sustitución mediante venta forzosa

Artículo 335. *Ejecución por sustitución mediante venta forzosa.*

La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria, para convocar y resolver mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, de oficio o a solicitud de cualquier persona interesada, un concurso para la venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora. En caso de solicitud de persona interesada el concurso deberá convocarse en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud, salvo que en ese plazo la Administración actuante acordara el inicio de procedimiento por expropiación o ejecución subsidiaria.

Artículo 336. *Procedimiento para la ejecución por sustitución mediante venta forzosa.*

1. La convocatoria del concurso para la venta forzosa se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el perfil del contratante de la Administración y requerirá la aprobación del pliego de condiciones, conforme a la normativa de régimen local y a la legislación de contratos del sector público, determinando las condiciones que hayan de cumplir las personas que pretendan resultar adjudicatarias de su ejecución, en el que habrán de contemplarse como mínimo los siguientes extremos:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales de valoración, incluyéndose el valor de la edificación existente siempre y cuando proceda la conservación de la misma. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble se aplicarán como decremento.

b) Los criterios de adjudicación del concurso para la venta forzosa.

c) Plazo máximo para el inicio de las obras y la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar por el cinco por ciento del precio de ejecución material.

e) La convocatoria podrá prever que el precio de adjudicación se pague en especie, en cualquier forma, y en particular, con inmuebles o fincas de la edificación resultante constituidas en régimen de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario, siendo en tal caso

obligado aportar el correspondiente proyecto técnico por los licitadores para el supuesto de que no sea aportado por el Ayuntamiento actuante.

2. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá a la Administración actuante, que deberá destinarlo al patrimonio público de suelo.

3. Antes de la resolución sobre la adjudicación, deberá otorgarse trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar la aceptación de alguna de las ofertas que le hubieren sido formuladas o el rechazo de todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptase alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del período de audiencia, convenio, suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

4. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.

5. En caso de quedar desierto el concurso, el municipio podrá optar, dentro de los seis meses siguientes a la resolución del concurso, entre la convocatoria de un nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio municipal de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero. El importe de dichos gastos corresponderá al Ayuntamiento.

Artículo 337. *Incumplimiento del adjudicatario de la ejecución por sustitución.*

La ejecución por sustitución regulada en el presente Capítulo será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso. En caso de convocatoria de nuevo concurso, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

TÍTULO VII

La Disciplina territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Potestades administrativas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 338. *Potestades públicas.*

1. Para el cumplimiento de la legislación y ordenación territorial y urbanística, las Administraciones Públicas competentes ejercerán las siguientes potestades:

a) La intervención administrativa sobre la actividad urbanística de ejecución y edificación, en las formas dispuestas en la Ley y en este Reglamento.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención administrativa.

c) El restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, en los términos previstos en la Ley y en este Reglamento.

d) La sanción de las infracciones territoriales y urbanísticas, en los términos previstos en la Ley y en este Reglamento.

e) El ejercicio de acciones administrativas y judiciales frente a actos o acuerdos administrativos contrarios al ordenamiento jurídico.

2. Todas las potestades administrativas anteriores, cuando concurran los presupuestos legales y reglamentarios establecidos para ello, son de ejercicio inexcusable.

3. La Administración de la Junta de Andalucía, las Entidades Locales, y las entidades a ellas adscritas o dependientes de las mismas, en sus respectivas esferas de competencia, han de velar por el cumplimiento de la legalidad territorial y urbanística.

Sección 2.ª Principios y reglas de la disciplina territorial y urbanística

Artículo 339. *Principios de la disciplina territorial y urbanística.*

La disciplina territorial y urbanística se desarrollará de acuerdo con los principios de legalidad, competencia, planificación y programación, proporcionalidad, seguridad jurídica, oficialidad, intervención preventiva, celeridad, eficacia, eficiencia y congruencia.

Artículo 340. *Carácter real de las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.*

1. Las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística tienen carácter real y alcanzan a los terceros adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas, dada su condición de subrogados por ley en las responsabilidades contraídas por la persona causante de la ilegalidad territorial o urbanística.
2. El nuevo titular subrogado en las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística dirigidas a un anterior propietario dispondrá del período de ejecución voluntaria establecido en la resolución del procedimiento de restablecimiento para poder cumplir las medidas de reposición acordadas.

Artículo 341. *Coordinación y colaboración con el Registro de la Propiedad.*

1. Las Administraciones competentes procurarán la coordinación de su acción administrativa con el Registro de la Propiedad, mediante la utilización de los mecanismos establecidos en la legislación hipotecaria para la constancia registral de actos de naturaleza urbanística. En particular, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos por la legislación reguladora de éste, y sin perjuicio de los actos inscribibles conforme a los preceptos de la legislación estatal, los actos administrativos siguientes:

a) La resolución que comporte que construcciones o edificaciones e instalaciones determinadas queden en la situación legal de fuera de ordenación.
b) La constitución de parcelas, solares, construcciones o edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.
c) Las resoluciones dictadas como consecuencia del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes a los sistemas de actuación.
d) La orden de cese o de demolición de los usos y obras justificadas de carácter provisional.
e) Las medidas provisionales y la suspensión de actos de construcción o edificación, instalación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, que se ejecuten, realicen o desarrollen sin licencia u orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones señaladas en una u otra, así como los actos que determinan imposibilidad de continuar la actuación declarada y las medidas adoptadas para el cese de la ocupación o utilización declarada.
f) La suspensión de la eficacia de licencias u órdenes de ejecución y la paralización de las obras que estén ejecutándose a su amparo.
g) La iniciación del procedimiento de revisión de licencias y órdenes de ejecución.
h) Las sentencias que hayan declarado la nulidad, así como la anulación administrativa de licencias u órdenes de ejecución.
i) El acuerdo de inicio y, en su caso, la resolución de los procedimientos de restablecimiento y reposición de la legalidad, así como de los procedimientos sancionadores por infracción territorial o urbanística, y aquellos procedimientos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas como de las resoluciones para restablecer la legalidad infringida.
j) La declaración de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación, reflejando literalmente las condiciones a las que se somete, así como las limitaciones de las

edificaciones ilegales frente a las que, por el transcurso de los plazos de restablecimiento, no quepa acordar medidas de reposición.

k) Las condiciones especiales de concesión de licencias o de otras autorizaciones administrativas, reflejando literalmente las condiciones a las que se sujetan las mismas, que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las Leyes o a los instrumentos de ordenación.

l) Las licencias relativas a usos y obras provisionales.

m) La declaración de situación legal de ruina urbanística.

n) La inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

2. El acceso al Registro de la Propiedad a que se refiere el apartado 1 se instará por la Administración actuante, la cual también requerirá o, en su caso, autorizará las correspondientes cancelaciones cuando los actos administrativos hayan dejado de surtir efecto.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el titular de la Secretaría del Ayuntamiento o funcionario habilitado para ello expedirá certificación del contenido íntegro del acto administrativo en la forma prevista por la normativa registral.

3. Los Registradores de la Propiedad deberán comunicar a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo las solicitudes de inscripción registral de parcelaciones en suelo rústico con licencia cuando éstas pudieran ser contrarias a la ordenación territorial o urbanística o inducir a la formación de nuevos asentamientos atendidas las circunstancias concurrentes relativas a la descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas.

4. Podrán celebrarse protocolos generales o convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas competentes y la Administración General del Estado al objeto del establecimiento de programas de colaboración específica, así como la intensificación del intercambio de información y experiencia entre la función notarial y registral y la Inspección urbanística, y promover la promoción de la formación en beneficio del cumplimiento de la legalidad territorial y urbanística.

5. Los gastos abonados por la Administración competente con ocasión del ejercicio de las funciones inspectoras y de la constancia en el Registro de la Propiedad del inicio de los procedimientos sancionadores y de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y de las medidas provisionales y definitivas adoptadas, podrán ser repercutidos a los infractores en procedimientos separados del procedimiento de disciplina del que traiga causa, incluso a medida que se vayan satisfaciendo los gastos. En caso de que exista una pluralidad de responsables, la repercusión se exigirá solidariamente.

6. En los acuerdos de expedientes sobre disciplina territorial o urbanística y de restablecimiento de la legalidad que se incoen por parcelaciones ilegales podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos en la normativa hipotecaria.

CAPÍTULO II

La potestad inspectora

Sección 1.ª La inspección territorial y urbanística

Artículo 342. *Naturaleza de la inspección.*

1. La inspección para la protección de la ordenación territorial y urbanística constituye una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, se ajustan a la legislación y ordenación territorial y urbanística y, en particular, a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento.

2. Los municipios y la Consejería con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo deberán desarrollar las funciones inspectoras, sancionadoras y de restablecimiento de la legalidad en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y programación a través de los correspondientes Planes Municipales y

Autonómicos de Inspección Territorial y Urbanística, y de conformidad con los principios de lealtad institucional, cooperación y colaboración interadministrativas, garantizando la plena aplicación y efectividad de los instrumentos y procedimientos establecidos en las leyes.

3. De conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local, corresponde a las Diputaciones Provinciales prestar, a petición del municipio, la asistencia técnica y material que resulte necesaria para asegurar el ejercicio de las potestades municipales que integran la inspección y la disciplina urbanística, en la forma y casos que determinen las correspondientes normas provinciales.

4. La Comunidad Autónoma, las Diputaciones Provinciales y los Ayuntamientos podrán suscribir convenios, en el marco de sus respectivas competencias, en materia de disciplina territorial y urbanística.

5. Los Colegios Profesionales cuya actividad incida sobre la ordenación territorial o urbanística colaborarán con las Administraciones Públicas en el control de la legalidad territorial y urbanística. A tales efectos, la Administración actuante notificará al Colegio Profesional correspondiente, con respeto a la normativa sobre tratamiento de datos personales y a los efectos previstos en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, la resolución firme de los procedimientos en los que resulte responsable de la comisión de infracciones territoriales o urbanísticas alguno de sus colegiados, sin perjuicio de la debida comunicación de los hechos, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que pueda proceder. También se comunicará la extinción anticipada de las sanciones accesorias que incumban a sus colegiados en virtud de lo dispuesto en el artículo 382.3.

Si en el ejercicio de sus competencias se detectaran por el Colegio Profesional infracciones territoriales o urbanísticas graves o muy graves de forma manifiesta, lo pondrá en conocimiento de la correspondiente Administración competente a los efectos oportunos.

Artículo 343. *Planes Municipales de Inspección Urbanística.*

1. Los municipios elaborarán y aprobarán Planes Municipales de Inspección Urbanística para el ejercicio programado de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística, sin perjuicio de la competencia de las Diputaciones Provinciales en materia de inspección y disciplina urbanística en los términos establecidos en la legislación sobre régimen local y las normas provinciales que la desarrollen.

2. El Plan Municipal de Inspección Urbanística contendrá, al menos, la siguiente documentación:

a) Memoria informativa, que contendrá la relación de medios materiales y personales de los que dispone el municipio para el ejercicio de la disciplina urbanística, con indicación, en su caso, de las Administraciones Públicas, instituciones y demás sujetos que se estimen precisos para llevar a término el Plan.

b) Inventario, que contendrá para cada clase y categoría del suelo la relación de las edificaciones, asentamientos, parcelaciones y demás actuaciones que deben ser objeto de la potestad de disciplina urbanística o, en su caso, de legalización o reconocimiento, de conformidad con la normativa territorial y urbanística de aplicación.

c) Objetivos y estrategias y propuestas para la inspección basados en los datos suministrados por la Memoria Informativa y el Inventario.

d) Plan de etapas, que recoja el programa de actuación y fije los tiempos de realización de cada una de sus fases.

e) Programa de seguimiento y control de las intervenciones realizadas, permitiendo así la evaluación del cumplimiento del Plan.

3. Los Ayuntamientos regularán el procedimiento de formulación, aprobación y evaluación de los Planes Municipales de Inspección Urbanística, conforme a las normas establecidas por la legislación de Régimen Local y en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 344. *Plan General de Inspección Territorial y Urbanística.*

1. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo elaborará y aprobará un Plan General de Inspección Territorial y Urbanística para el ejercicio

planificado de sus competencias en materia de disciplina territorial y urbanística, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los municipios en materia de inspección y disciplina urbanística.

2. El Plan General de Inspección es el documento que establece las líneas genéricas de la actividad inspectora, y tiene por finalidad determinar los objetivos principales y las actuaciones prioritarias para mejorar la calidad y la eficacia de la disciplina territorial y urbanística al servicio de la ciudadanía, garantizando la objetividad y la imparcialidad de la acción administrativa. Dicho Plan General tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Memoria, que contendrá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados a los objetivos de la actividad inspectora.

b) Objetivos generales, estrategias y líneas prioritarias de intervención de la actividad de inspección de ordenación del territorio y urbanismo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Ámbito temporal, que podrá incluir un Plan de etapas comprensivo del programa de actuación y los tiempos de realización de cada una de sus fases.

d) Programa de seguimiento y control de las intervenciones realizadas, permitiendo así la evaluación del cumplimiento del Plan.

3. El Plan General de Inspección será aprobado mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta de la persona titular del órgano directivo de Inspección.

4. Dentro del ámbito competencial propio de la Administración autonómica, corresponde a la Inspección autonómica programar su actuación en el marco de lo establecido en el Plan General de Inspección y atendiendo a los criterios establecidos en la normativa que regula su organización y funciones.

Artículo 345. *Funciones de la inspección.*

La inspección tiene como funciones prioritarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148.4 de la Ley:

a) Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, vuelo y subsuelo, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actuación o actividad inspeccionada.

c) Denunciar las anomalías que observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos territoriales y urbanísticos, de conformidad con la planificación y programación de las actuaciones inspectoras.

d) Informar a las Administraciones Públicas y autoridades competentes sobre la adecuación ala legalidad de las actuaciones y adoptar las medidas provisionales y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

e) Colaborar, en el marco de sus respectivas competencias, con las Administraciones Públicas competentes, los Órganos Judiciales y con el Ministerio Fiscal, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, aquellos hayan acordado.

f) Comprobar la adecuación de los actos objeto de inspección a la legislación y ordenación territorial y urbanística aplicables.

g) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquellas asignadas reglamentariamente.

Sección 2.ª La actuación inspectora

Artículo 346. *Facultades y deberes del personal inspector.*

1. En el ejercicio de sus funciones, el personal inspector gozará de plena autonomía y tendrá, a todos los efectos, la condición de agente de la autoridad, estando facultado para:

a) Acceder libremente al lugar o finca en el que se desarrolle la actuación objeto de inspección sin previo aviso, y permanecer en ellos para realizar la actuación inspectora. Cuando el objeto de inspección tenga la condición legal de domicilio, el personal inspector

habrá de recabar el consentimiento de su titular o resolución judicial que autorice la entrada en el mismo. El personal de apoyo sólo podrá entrar libremente en los lugares inspeccionados cuando acompañe al personal inspector en el ejercicio de sus funciones. La identificación del personal inspector podrá efectuarse al inicio de la visita de comprobación o con posterioridad a dicho inicio, si así lo exigiera la eficacia de la actuación inspectora. Cuando la actuación lo requiera, el personal inspector actuante podrá requerir la inmediata presencia de quien esté al frente de la obra o actividad inspeccionada en el momento de la visita.

b) Hacerse acompañar durante la visita por el personal de apoyo preciso para la actuación inspectora.

c) Proceder a practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario y, en particular:

1.º Solicitar que las personas presentes en el lugar inspeccionado se identifiquen o justifiquen los motivos de su presencia e informen sobre cualquier circunstancia relacionada con el cumplimiento de la legalidad territorial o urbanística.

2.º Solicitar la comparecencia de la persona propietaria y otros presuntamente responsables en el lugar inspeccionado o en la oficina pública designada por el personal inspector.

3.º Requerir y examinar toda clase de documentos para el cumplimiento de su cometido.

4.º Realizar mediciones y obtener imágenes fotográficas o en movimiento, relativas a la actuación inspeccionada.

d) Requerir, examinar y obtener toda clase de documentos relativos a los instrumentos urbanísticos y su ejecución, así como la información, datos, antecedentes y toda clase de documentos con trascendencia para la función inspectora incluida, con sujeción a lo dispuesto en su normativa reguladora, la de carácter reservado con trascendencia tributaria y la que se contenga en toda clase de Registros Públicos.

La información será facilitada por la persona o entidad requerida mediante certificación de la misma, mediante acceso del personal inspector actuante, que podrá ser acompañado por el personal de apoyo preciso, a los datos solicitados en las dependencias de aquella, levantándose la correspondiente diligencia, o bien mediante envío al lugar designado a tal efecto, según se determine en el requerimiento.

Asimismo, las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones están obligadas a facilitar datos de los titulares y edificaciones objeto de inspección.

e) Recabar de los Colegios Profesionales, entidades urbanísticas colaboradoras, entidades de certificación y de cualquier otro organismo o entidad gestora de intereses públicos con atribuciones en la materia, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

f) Adoptar, en supuestos de urgencia, las medidas provisionales que considere oportunas al objeto de impedir que desaparezcan, se alteren, oculten o destruyan pruebas, documentos, material informatizado y demás antecedentes sujetos a examen, en orden al buen fin de la actuación inspectora, de conformidad con lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.

g) Ordenar las medidas provisionales que juzgue convenientes, en los términos previstos en el artículo 149.1 de la Ley, cuando, a juicio del personal inspector, se advierta la existencia de un peligro grave e inminente para la seguridad o la salud de las personas, o la actuación cause un grave riesgo para la integridad de algún servicio o bien de dominio público, zona verde, espacio libre o bien catalogado.

h) Proponer a las Administraciones y autoridades competentes para su adopción, las medidas y actuaciones que juzguen convenientes que favorezcan el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

i) Emitir los informes que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial y urbanística.

j) Requerir el auxilio y colaboración de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, en función de lo dispuesto en su legislación específica.

2. La negativa no fundada o el retraso injustificado a facilitar la información solicitada por el personal inspector constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria con arreglo a la normativa que le sea de aplicación. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las consecuencias que, en su caso, se derivaran en el orden penal.

3. Las autoridades públicas prestarán la protección y el auxilio necesario al personal inspector para el adecuado ejercicio de sus funciones de inspección.

4. El personal inspector tendrá los siguientes deberes:

a) En el ejercicio de sus funciones, y sin merma del cumplimiento de sus deberes, observará la máxima corrección con los inspeccionados y procurará perturbar en la menor medida posible el desarrollo de sus actividades.

b) Guardará el debido sigilo profesional respecto de los asuntos que conozca por razón de su cargo, así como sobre los datos, informes, origen de las denuncias o antecedentes de que hubieran tenido conocimiento en el desempeño de sus funciones.

c) Se abstendrá de intervenir en actuaciones de inspección, comunicándolo a su superior inmediato, cuando concurra cualquiera de los motivos de abstención previstos en la normativa de régimen jurídico del sector público, y quedará afectado por el régimen general de incompatibilidades de la función pública.

d) Quedará sujeto a los mismos deberes de sigilo respecto de lo que conozca por razón de su puesto de trabajo.

5. El personal inspector ejercerá sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición.

Artículo 347. *Visitas de inspección.*

1. Toda parcelación, urbanización, construcción, edificación e infraestructura, o cualquier actuación de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que resulte necesario, de conformidad con la planificación y programación de la actividad inspectora.

2. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción territorial o urbanística, el personal inspector se lo advertirá a la persona responsable, en su caso, dejando constancia de dicha advertencia en el acta que se formalice, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas y actuaciones resulten pertinentes, pudiendo adoptar las medidas provisionales que juzgue convenientes en los términos establecidos en el artículo 346.

Artículo 348. *Actas de inspección.*

1. Las actas de inspección, que ostentan el carácter de documentos públicos, gozarán de valor probatorio y presunción de veracidad respecto de los hechos reflejados en ellas que hayan sido constatados directamente por personal inspector, siempre que se hayan emitido observando los requisitos legales exigidos para su validez y sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de sus derechos o intereses, puedan señalar o aportar los interesados.

2. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspección efectuadas y un registro de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido.

Artículo 349. *Contenido de las Actas de inspección.*

1. Las actas de inspección recogerán, para su adecuada constancia, el resultado de las actuaciones de inspección realizadas, y sin perjuicio de las especialidades de cada tipo, reflejarán los siguientes datos:

a) Fecha, hora y lugar de la actuación, así como número de acta.

b) Identificación y firma del personal inspector actuante, del personal de apoyo y, en su caso, de las personas ante las cuales se extiendan.

c) Identificación, en la medida de lo posible, del inmueble o uso objeto de la inspección, de su titular o titulares, así como la de aquellas personas directamente relacionadas con el objeto de la inspección.

d) Motivo de la inspección.

e) Descripción de los hechos constatados en la actuación, sucintamente expuestos, y elementos esenciales de la actuación inspectora realizada.

f) Las manifestaciones o aclaraciones realizadas por las personas ante las que se entiendan las actuaciones, o por sus representantes.

g) La diligencia de notificación, en su caso.

h) Cualquier otra documentación relacionada con el objeto de la inspección.

2. Si de la inspección realizada no se observara ni detectara ninguna posible infracción respecto de la normativa territorial o urbanística, además de lo señalado en el apartado primero, se hará constar esta circunstancia y se entenderá la actuación objeto de la misma de conformidad con esta.

3. Cuando con motivo de la actuación inspectora se produjera la obstrucción a la misma por parte de la persona inspeccionada, su representante o por personas que tenga empleadas, además de lo señalado en el apartado primero, el acta de inspección reflejará la negativa, el obstáculo o resistencia, con expresión de las circunstancias en las que aquélla acontece.

4. Si como resultado de la actuación inspectora se apreciaran posibles infracciones de la normativa territorial y urbanística se detallarán los hechos constitutivos de la infracción presuntamente cometida, con expresión, si la constatación de los hechos lo permite, del precepto infringido, y de las sanciones y restantes consecuencias jurídicas que pudieran imponerse, así como la identificación de la persona presuntamente infractora, con referencia a la razón de su responsabilidad.

5. Para la mejor acreditación de los hechos recogidos en las actas de inspección, se podrán anexionar a las mismas cuantos documentos o copias de documentos, públicos o privados, planos, fotografías u otros medios de constatación se consideren oportunos. Dicha incorporación podrá llevarse a cabo con posterioridad a la formalización del acta mediante informe complementario emitido a tal efecto.

Artículo 350. *Formalización.*

1. Las actas se extenderán por triplicado y serán firmadas por el personal inspector actuante y, en su caso, por las personas ante las que se extiendan, quedando las mismas notificadas en dicho acto mediante entrega de copia del acta con levantamiento de la correspondiente diligencia de notificación.

2. La firma del acta no implica la aceptación de su contenido ni de la responsabilidad en la que pueda haber incurrido la persona presuntamente infractora, excepto cuando así lo hubiera reconocido expresamente en el acta.

3. En el supuesto de que la persona ante quien se cumplimente el acta se niegue a firmarla, o a recibir su copia, se hará constar este hecho mediante diligencia en la misma, con expresión de los motivos aducidos por el compareciente, especificando las circunstancias del intento de notificación y, en su caso, de la entrega.

4. La falta de firma de la diligencia de notificación del acta no exonerará de responsabilidad, ni destruirá su valor probatorio.

5. En ausencia de personas con las que puedan entenderse las actuaciones se hará constar expresamente este extremo.

6. Los hechos constatados en las referidas actas darán lugar, en su caso, a la iniciación de oficio por parte del órgano territorial o urbanístico competente de los procedimientos y al ejercicio de las potestades que resulten procedentes, con arreglo a los criterios de planificación y programación de la actividad inspectora.

Sección 3.ª Actuaciones previas a los procedimientos de disciplina territorial o urbanística

Artículo 351. *Información y actuaciones previas.*

1. Con anterioridad a la iniciación de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística o de naturaleza sancionadora, podrán realizarse las actuaciones previas necesarias con el fin de conocer, con la mayor precisión posible, los

hechos susceptibles de motivar la incoación del procedimiento, aclarar las circunstancias del caso, identificar a la persona o personas presuntamente responsables, coordinar la actuación con otra Administración que resulte competente para iniciar el procedimiento y, en función de su resultado, proponer motivadamente la iniciación del procedimiento o el archivo de las actuaciones.

2. Las actuaciones previas serán realizadas por el personal que tenga atribuidas funciones de investigación, averiguación e inspección en la materia y, en defecto de éste, por el personal que, conforme a sus normas de organización y funcionamiento, se determine por el órgano competente para la iniciación o resolución del procedimiento correspondiente.

3. Las actuaciones previas no interrumpirán el plazo de prescripción de las infracciones territoriales y urbanísticas que se hayan podido cometer.

4. La ciudadanía, así como cualquier Administración Pública, podrán denunciar cualquier hecho susceptible de constituir una infracción territorial y urbanística e instar a la Administración Pública competente a la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restauración del orden jurídico perturbado. La Administración Pública competente, una vez constatada la veracidad de los hechos denunciados, deberá proceder en los términos previstos por la legislación territorial y urbanística y en el Reglamento.

Las denuncias deberán expresar la identidad de la persona o personas que las presentan, la descripción de los hechos que se ponen en conocimiento de la Administración y la fecha de su comisión y, cuando sea posible, recogerán la identificación de los presuntos responsables. No serán tomadas en consideración las denuncias manifiestamente infundadas o ininteligibles, así como aquéllas sobre las que exista sospecha fundada de que han sido presentadas con objeto de obstaculizar la actuación inspectora planificada o en curso.

Las denuncias anónimas no impedirán la práctica de actuaciones previas de investigación en el marco de la planificación y programación de las actuaciones inspectoras. Serán tomadas en consideración siempre y cuando los hechos denunciados aparezcan fundados, previa ponderación de la coherencia y la verosimilitud de los datos comunicados, y no haya razones para suponer que han sido presentadas con objeto de obstaculizar la actuación inspectora planificada o en curso o con abuso del derecho.

CAPÍTULO III

Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 352. *Deber de iniciación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.*

1. La Administración competente tiene el deber de iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística si tiene conocimiento de cualquier acción u omisión que presuntamente vulnere la legalidad territorial y urbanística, una vez concluidas, en su caso, las actuaciones previas de averiguación de los hechos.

2. Este procedimiento se iniciará de oficio, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos, o por denuncia. La persona instructora deberá incorporar al procedimiento las actuaciones previas practicadas, si las hubiere, e impulsarlo de oficio en todos sus trámites.

3. En los casos de indicios de delito en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad, el órgano competente lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la Autoridad Judicial, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

4. La sustanciación del proceso penal no impedirá la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad o el mantenimiento de las medidas cautelares ya adoptadas o la adopción y ejecución de las medidas de restablecimiento y reposición de la legalidad ni tampoco de las medidas que se puedan acordar para garantizar la restauración de la realidad física alterada o del orden jurídico vulnerado, o que tiendan a impedir nuevos riesgos para las personas o daños en los intereses urbanísticos, salvo que el Juzgado o

Tribunal haya acordado que no se adopten hasta que recaiga resolución judicial firme. En tal caso, los plazos para el ejercicio de las potestades administrativas se iniciarán o reanudarán, si se hubieran suspendido, una vez que se notifique la resolución judicial firme a la Administración competente.

De las medidas de restablecimiento y reposición de la legalidad que se adopten se dará traslado al órgano judicial competente.

Artículo 353. *Reglas generales del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística.*

1. El acuerdo de inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística podrá incorporar las medidas provisionales que se requieran para proteger la realidad física y el orden jurídico perturbado y que asimismo permitan y no dificulten la ejecución, en su caso, de la restauración de la legalidad. Todo ello sin perjuicio de la adopción con carácter previo de las medidas provisionalísimas que resulten necesarias en los casos de urgencia inaplazable y para la protección provisional de los intereses implicados.

2. Se garantizará a los interesados en este procedimiento el derecho a efectuar alegaciones, a proponer medios de prueba y el preceptivo trámite de audiencia previo a la propuesta de resolución.

3. Quienes se personen en el procedimiento tienen el deber de identificar, ante la Administración Pública actuante, a otros interesados que no hayan comparecido.

4. Las actuaciones se seguirán contra la persona que aparezca como propietaria del inmueble afectado en el momento del inicio del procedimiento. A estos efectos, y salvo prueba en contrario, la Administración actuante podrá considerar propietaria a la persona que figure como tal en los Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o al poseedor en concepto de dueño que lo sea pública y notoriamente y, en su caso, a quien desarrolle actos y usos de los que se desprenda la transmisión de la propiedad del inmueble mediante el ejercicio de facultades dominicales sobre el mismo aunque no haya tenido acceso a los referidos registros.

Si durante el curso del procedimiento se produce la transmisión de la titularidad del inmueble afectado, dicho procedimiento deberá seguirse contra el adquirente, debiendo comunicar el anterior propietario a la Administración actuante el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente y las circunstancias de la transmisión realizada.

Sin perjuicio de lo anterior, durante el curso del procedimiento podrán personarse o deberán ser citadas, en su caso, otras personas que puedan ser titulares de intereses legítimos, individuales o colectivos, que pudieran resultar afectadas por la resolución.

5. Cuando concurran varios titulares en un mismo inmueble, éstos podrán designar un representante a los efectos de que se entiendan con él las actuaciones derivadas del procedimiento, respondiendo solidariamente frente a los demás de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo podrá nombrar el órgano actuante, entre los que ostenten la condición de titulares del inmueble.

6. El acuerdo de iniciación se comunicará al instructor del procedimiento con traslado de cuantas actuaciones existan al respecto. La instrucción corresponderá a funcionarios que ocupen puestos de trabajo en las unidades administrativas dedicadas al ejercicio de las funciones de inspección.

Artículo 354. *Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.*

1. Las medidas, provisionales o definitivas, de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación. En el caso de usos, los seis años se contarán desde su efectiva implantación.

En todo caso el comienzo del cómputo del plazo precisará que los actos o usos se manifiesten mediante la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

2. Los actos y usos realizados en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial se someterán al plazo común de seis años conforme a las reglas establecidas en el apartado 1 del presente artículo, quedando a salvo los plazos que la legislación sectorial establezca para la adopción por parte del órgano sectorial competente de las medidas procedentes para el restablecimiento de la realidad física alterada.

3. La Administración competente podrá adoptar, en cualquier momento, medidas, provisionales o definitivas, de protección de la legalidad territorial y urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a los actos y usos contemplados en el artículo 153.2 de la Ley.

Conforme a ello, podrán adoptarse medidas de restablecimiento en todo momento respecto a los siguientes actos y usos:

a) Los realizados sobre dominio público y servidumbres de protección.

b) Los realizados en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b) de la Ley.

c) Los realizados en suelo rústico en zona de influencia del litoral.

d) Los que afecten a bienes inmuebles individualmente inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía en el que se determine la especial protección de estos.

e) Los que afecten a zonas verdes y espacios libres.

4. La ilimitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística rige respecto a las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, salvo las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado 1 de este artículo. Esta salvedad relativa a la limitación temporal únicamente será aplicable al lote concreto sobre el que se encuentre la edificación con la acción enervada, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos en los que el ejercicio de la potestad de restablecimiento puede ejercerse en cualquier momento.

5. Para la determinación del plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística se estará al aplicable en el momento de la terminación de las obras o la implantación del uso, salvo que con posterioridad haya decaído la ilimitación temporal para el ejercicio de esa potestad.

6. Los actos y usos sujetos a declaración responsable o comunicación previa conforme a lo previsto en la Ley y en el presente Reglamento quedan sometidos a los plazos y cómputos dispuestos en este artículo.

Artículo 355. *Determinación de la finalización de las obras o establecimiento de la existencia de actos de mero uso del suelo.*

1. Salvo prueba en contrario, se presumirá que unas obras amparadas por licencia o declaración responsable están totalmente terminadas:

a) Cuando se trate de obras que cuenten con proyecto técnico, a partir de la fecha del visado del certificado final de obras suscrito por el facultativo o facultativos competente, y a falta de este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de ocupación o utilización o, en su caso, la fecha de presentación de la declaración responsable de ocupación o utilización. Cuando se trate de obras promovidas por las Administraciones Públicas, a partir de la fecha del acta de recepción de las obras.

b) En los demás casos, desde que el interesado comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras.

2. En el caso de las obras y usos sin título administrativo o presupuesto habilitante será admisible para determinar la fecha de terminación o implantación del uso cualquier medio de prueba. La carga de la prueba de su terminación o implantación corresponderá al titular de la actuación quien, en su caso, deberá desvirtuar las conclusiones que resulten de las comprobaciones realizadas por los servicios técnicos correspondientes. Las obras y usos se considerarán totalmente terminadas o implantados cuando estén ultimados y dispuestos a servir al fin o uso previsto, sin necesidad de ejecutar obra complementaria alguna ni ninguna

otra actuación material posterior de finalización, salvo las posibles obras de adaptación de algunos locales, las puntuales para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad o las que resulten indispensables para garantizar el ornato público.

Se considerarán igualmente terminados cuando así lo reconozca de oficio el órgano que incoe el procedimiento, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

3. Para los supuestos de actos de uso del suelo se verificará su permanencia, o no, al tiempo de iniciarse las actuaciones administrativas de inspección, y se examinará la fecha de la aparición de los signos externos que evidenciaron su efectiva implantación.

Artículo 356. *Ejecución forzosa.*

1. En caso de incumplimiento de las medidas, ya sean provisionales o definitivas, de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, la Administración procederá a la ejecución forzosa respetando el principio de proporcionalidad, por medio de las multas coercitivas y la ejecución subsidiaria previstas en la legislación de procedimiento administrativo común, y en los términos dispuestos en la Ley y en el Reglamento.

2. Cuando para la ejecución de las medidas que se dicten en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística se impusieran multas coercitivas o se procediera a la ejecución subsidiaria de lo resuelto, el importe de las multas o el resarcimiento de los gastos derivados de la ejecución subsidiaria y de las responsabilidades por los daños y perjuicios se exigirán conforme a lo previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva.

3. El importe de las multas coercitivas impuestas en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística deberá ser destinado a la actividad inspectora.

4. Las multas coercitivas son compatibles e independientes de las sanciones económicas que puedan imponerse y del resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios ocasionados por la actuación ilegal.

Sección 2.ª Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniendo sus condiciones

Artículo 357. *Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.*

1. El restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado por un acto o un uso en curso de ejecución o terminado sin la correspondiente licencia o título administrativo habilitante legalmente exigible, o contraviniendo sus condiciones, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

2. La legalización de las actuaciones se llevará a cabo mediante la obtención del correspondiente título habilitante para su ejecución o mediante su adecuación al mismo y, en todo caso, requerirá la previa obtención de las autorizaciones e informes administrativos que resulten necesarios conforme a las leyes sectoriales que resulten de aplicación.

3. La legalización de las actuaciones que resulten compatibles con la ordenación vigente podrá instarse, en todo momento, a solicitud del interesado, aunque haya transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística, sin que la legalización posterior tenga incidencia sobre el procedimiento sancionador que se haya tramitado ni pueda reportar a los infractores la posibilidad de devolución o reducción de la sanción impuesta.

Artículo 358. *Medidas provisionales.*

1. Cuando se trate de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, que estando sujetos a cualquier aprobación, licencia urbanística previa o presupuesto habilitante, se realicen, ejecuten o desarrollen sin los mismos o contraviniendo o excediendo sus términos, el órgano competente para iniciar el procedimiento deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese

del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como la interrupción del suministro de los servicios públicos.

2. Con el acuerdo de suspensión se podrán adoptar otras medidas provisionales que resulten necesarias para garantizar la total paralización de los actos y la interrupción de los usos, tales como el precintado de las obras, instalaciones o usos, la retirada de materiales y maquinaria, la prohibición de acceso, o cuando se trate de una demolición, el acopio y la preservación de todos los materiales y restos de la misma, que deban conservarse para su reconstrucción, a costa del promotor, propietario o responsable del acto, a quienes corresponderá asimismo, abonar los gastos de transporte, depósito y custodia que se produzcan.

3. De acuerdo con los principios de proporcionalidad y menor onerosidad, no se adoptará la medida cautelar de suspensión de los suministros cuando las obras en curso de ejecución sean de escasa entidad por sus características o superficie afectada y se desarrollen en un inmueble que tenga la condición legal de domicilio de personas físicas.

4. Las medidas provisionales podrán adoptarse, de forma motivada, incluso con carácter previo al acuerdo de inicio en los casos de urgencia inaplazable y para la protección cautelar de los intereses implicados. Estas medidas provisionalísimas deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción. En todo caso, dichas medidas quedarán sin efecto si no se inicia el procedimiento en dicho plazo o cuando el acuerdo de inicio no contenga un pronunciamiento expreso acerca de las mismas.

5. La resolución por la que se ordenen medidas provisionales tiene carácter inmediatamente ejecutivo, y podrá notificarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Cada uno de ellos debe cumplir la orden desde la recepción de ésta, en el ámbito de sus respectivas responsabilidades. No será preceptivo para la adopción de las medidas provisionales el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

Practicada la notificación a cualquiera de las personas anteriormente reseñadas, podrá procederse a la ejecución material de las medidas provisionales adoptadas.

6. Cuando se proceda al precintado, se extenderá acta por el funcionario actuante presente en el acto y se procederá a la fijación de un escrito o adhesivo que describa el acto y las consecuencias de su incumplimiento. Para la ejecución material del precinto se podrá recabar la asistencia y cooperación de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

7. La resolución por la que se ordene la retirada o el acopio de materiales señalará el lugar de depósito o las medidas de protección de éstos. La retirada de materiales y maquinaria requerirá la realización de inventario con carácter individualizado que se incorporará a la diligencia o acta que al efecto se extienda.

8. De la orden de suspensión de los suministros se dará traslado a las empresas suministradoras de energía eléctrica, aguas, gas o cualquier otro producto o servicio energético y servicio de telecomunicaciones, con el objeto de que, en el plazo máximo de cinco días desde la recepción de la orden, procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios, que se mantendrá hasta que se notifique expresamente el levantamiento de la orden de suspensión o el otorgamiento de la licencia urbanística. A estos efectos, bastará la identificación precisa del inmueble afectado.

Artículo 359. *Ejecución forzosa de las medidas provisionales.*

1. Constatado el incumplimiento de la orden de paralización de los actos o cese de los usos, o de cualquier otra medida provisional acordada, se adoptarán de inmediato las medidas necesarias para su efectividad y, en el caso de no haberse acordado anteriormente, podrán adoptarse las demás medidas previstas en el artículo 358.2.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, el incumplimiento de cualquiera de las medidas provisionales acordadas dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez

por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros. Del incumplimiento de la orden de suspensión se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

3. Los interesados serán responsables de adoptar las medidas estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas, así como la estabilidad de las obras o instalaciones objeto de la orden de suspensión. Asimismo, cuando se ordenase la suspensión de la demolición de una edificación se deberán preservar todos los materiales que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción. La Administración Pública que hubiera acordado la suspensión podrá dirigir a los interesados órdenes con el fin de asegurar dichos extremos, y de su incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

Artículo 360. *Procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística ante actuaciones sin título habilitante o contraviniéndolo.*

1. En el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística perturbada, bien con carácter previo a su iniciación o durante su tramitación, se emitirán los preceptivos informes técnico y jurídico que deberán señalar motivadamente si los actos o usos son compatibles o no con la ordenación territorial o urbanística vigente.

2. Iniciado el expediente y emitidos los informes técnico y jurídico, con carácter previo a la propuesta de resolución, la persona interesada dispondrá de un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas en los términos señalados en las normas reguladoras del procedimiento administrativo común. Dicho trámite podrá evacuarse conjuntamente con el acuerdo de iniciación si los informes se hubieran emitido con anterioridad al mismo.

3. Cuando las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliable por una sola vez hasta un máximo de dos meses en atención a la complejidad de la actuación, mediante la solicitud del correspondiente título administrativo o proceda a ajustar las obras o usos al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.

Con el requerimiento que instara la legalización se acordará la suspensión del plazo legal para resolver el procedimiento de restablecimiento por el tiempo que medie entre su notificación y el del plazo concedido.

Dicha suspensión se prolongará hasta la resolución del procedimiento de legalización en el caso de que el interesado instare la legalización o, en su caso, ajustare las obras o usos al título o presupuesto habilitante.

El requerimiento de legalización podrá incluir las medidas provisionales precisas para garantizar la protección de la legalidad territorial o urbanística, sin perjuicio de las medidas que, en su caso, ya se hubieran adoptado.

4. Transcurrido el plazo concedido al efecto sin haberse instado la legalización con la documentación necesaria o sin haberse ajustado las obras o usos al título administrativo habilitante, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las medidas necesarias para restablecer el orden jurídico perturbado y reponer la realidad física alterada.

No obstante, con carácter previo a la continuación del procedimiento de restablecimiento, la Administración Pública actuante podrá acordar la imposición sucesiva de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros. En este caso, el procedimiento de restablecimiento seguirá suspendido.

5. En caso de imposibilidad de legalización de las actuaciones, la resolución que se adopte dispondrá las medidas pertinentes para restablecer y adecuar la realidad física alterada a la ordenación territorial y urbanística conforme a lo dispuesto en el artículo 363, y podrá incluir las medidas precisas para garantizar su ejecución, que podrán consistir en el mantenimiento de las medidas provisionales que, en su caso, se hubieran ordenado, incluido el precintado de las obras, instalaciones o usos.

6. La resolución finalizadora del procedimiento que adopte medidas de reposición o adecuación a la realidad física alterada deberá indicar un plazo no superior a dos meses

para llevar a cabo las medidas que hubieren sido acordadas en la misma, así como la advertencia expresa de que, transcurrido este plazo sin haber procedido a la reposición, se procederá a la imposición de multas coercitivas o a la ejecución subsidiaria por la Administración Pública actuante, de conformidad con lo previsto en la Ley y en el Reglamento.

En el caso de que la reposición de la realidad física alterada presente una especial dificultad técnica o la envergadura de las obras que haya que realizar lo justifique, el plazo anterior podrá ampliarse motivadamente por el órgano competente por una sola vez y por un plazo máximo de dos meses. Se presume que concurre especial dificultad técnica para la restitución de la legalidad en los grandes movimientos de tierra, en la explanación de grandes dimensiones, en la extracción de áridos y en la clausura de explotaciones mineras.

7. Si no procede la legalización por resultar las obras incompatibles con la ordenación vigente, pero se comprueba que ha transcurrido el plazo establecido en el artículo 153 de la Ley, se declarará la caducidad de la acción en la resolución que se dicte, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. Esta declaración del transcurso del plazo también podrá efectuarse a solicitud del interesado.

Artículo 361. *Plazo del procedimiento para restablecer la legalidad territorial y urbanística.*

1. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa que recaiga en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística será de un año a contar desde la fecha de su iniciación, sin que a estos efectos se computen las dilaciones o suspensiones del procedimiento que sean imputables al presunto responsable.

Transcurrido el plazo máximo se producirá la caducidad del procedimiento de conformidad con la normativa de procedimiento administrativo común.

2. Producida la caducidad del procedimiento podrá incoarse uno nuevo si aún no hubiere prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad, requiriéndose para ello la previa declaración de caducidad del procedimiento inicial. Esta regla sobre la previa declaración de la caducidad no regirá respecto a aquellos otros procedimientos de restablecimiento incoados por una Administración distinta a la causante de aquélla.

Artículo 362. *Procedimiento de legalización de actuaciones.*

1. La solicitud, tramitación y resolución del procedimiento de legalización de actuaciones realizadas sin la licencia o el título habilitante necesario, o contraviniendo sus condiciones, se regirán por las reglas establecidas en este Reglamento para obtener licencias, con las particularidades establecidas en el presente artículo.

2. El inicio del procedimiento o, en su caso, la notificación del requerimiento de legalización producirán la suspensión del plazo del procedimiento para restablecer la legalidad territorial y urbanística hasta tanto sea dictada la resolución otorgando o denegando la licencia o título habilitante, reanudándose entonces el plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

3. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución del procedimiento de legalización será de tres meses a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico del Ayuntamiento competente para resolver, y se suspenderá en los mismos casos previstos para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

4. Transcurrido el plazo establecido en el apartado 3 sin que se hubiese notificado la resolución expresa, ésta podrá entenderse denegada u otorgada conforme a la legislación estatal en la materia. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

5. La resolución del procedimiento de legalización producirá los siguientes efectos:

a) Si la licencia fuese otorgada o se declarase que las actuaciones realizadas se ajustan al título habilitante, las obras se entenderán legalizadas, finalizando el procedimiento de restablecimiento de la legalidad mediante resolución de archivo. La suspensión cautelar que, en su caso, se hubiese adoptado quedará sin efectos, pudiendo continuar aquéllas de acuerdo con las condiciones establecidas en la referida legalización.

b) Si la licencia no fuese otorgada, o se declarase que las actuaciones realizadas no se ajustan al título habilitante, se continuará con el procedimiento de restablecimiento de la legalidad y se procederá a adoptar las medidas necesarias para adecuar y reponer la realidad física alterada en la forma prevista en el artículo 363.

6. Con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad se podrá solicitar y acordar la legalización de las actuaciones aún con disconformidades no sustanciales con la ordenación aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición. Como criterios a considerar para determinar la sustancialidad o no de la disconformidad con la ordenación territorial y urbanística, habrán de ser valorados, entre otros, los siguientes:

a) Superficie que exceda de lo autorizado.
b) Visibilidad desde la vía pública.
c) Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.
d) Solidez de la obra ejecutada.
e) Afección a barreras arquitectónicas.

La resolución que ponga fin al procedimiento, dictada previos los informes técnico y jurídico que habrán de valorar el grado de disconformidad existente, habrá de motivar la aplicación del principio de proporcionalidad, y establecer la indemnización sustitutoria al aprovechamiento urbanístico materializado sin título, en su caso.

Dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones territoriales o urbanísticas que, en su caso, procedan, sin que, en ningún caso la aplicación de lo dispuesto en este apartado pueda reportar a los infractores de la legalidad territorial o urbanística la posibilidad de beneficiarse de la reducción de la sanción prevista en el artículo 172.2, in fine, de la Ley. La indemnización se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones.

Artículo 363. *Medidas de restablecimiento de la realidad física alterada.*

1. La resolución finalizadora del procedimiento de restablecimiento de la legalidad que ordene la reposición determinará las medidas de restablecimiento que se han de aplicar, cuya concreción y ejecución deberán perseguir el pleno restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada. Dicha resolución podrá adoptar alguna o algunas de las siguientes medidas, que no tienen carácter excluyente:

a) Demolición de las obras ilegales y correcta gestión de los residuos derivados de la misma.
b) Eliminación de los elementos que materialicen la parcelación, con roturación de caminos y desmantelamiento de los servicios, infraestructuras u otras instalaciones ilegales.
c) Reposición de plantas, árboles y arboledas.
d) Desmontaje y retirada de carteles y vallas.
e) Reposición de la configuración de los terrenos a su estado anterior a los movimientos de tierras, con restauración de la cubierta vegetal.
f) Restauración de la cubierta vegetal preexistente a las talas e incendios de masas arbóreas con las mismas especies y en la misma densidad a las especies dañadas, salvo que por el órgano competente en materia forestal de la Administración autonómica andaluza con el que se procurará la coordinación de la acción administrativa, se determine otro modo de restablecimiento. Siempre que en el mercado existan ejemplares con porte o edad similar a los dañados, se recurrirá a su trasplante en lugar de la plantación o siembra.
g) Reconstrucción de las edificaciones protegidas por catálogos o por la legislación sectorial, que la persona interesada haya derribado de forma ilegal. Si se trata de una construcción catalogada o de interés cultural, la reconstrucción se realizará conforme a los criterios que determine el órgano competente en materia de patrimonio histórico de la Administración autonómica andaluza con el que se procurará la coordinación de la acción administrativa, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a otras Administraciones Públicas que asimismo, fijará, si resulta imposible dicha restauración, la cuantía económica del daño producido, cuyo ingreso se exigirá al infractor, debiendo destinarse su importe a la conservación de otros bienes de interés histórico-artístico conforme a lo prevenido por la legislación en materia de patrimonio histórico. Dicha

indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones territoriales o urbanísticas que, en su caso, procedan.

h) Reconstrucción de partes de edificios, instalaciones y otras construcciones que, habiéndose demolido de forma ilegal por la persona interesada, sean necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, constituyan partes estructurales de los edificios o garanticen la seguridad de las personas.

i) Prohibición de iniciar o de continuar la actuación en curso, cese inmediato de los usos u actos y, en su caso, clausura y precinto de edificaciones, establecimientos o sus dependencias, y cese de suministros.

2. En el caso de parcelaciones urbanísticas, las operaciones de restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado consistirán en la reagrupación de las parcelas, junto a, según los casos, la roturación de caminos, eliminación de obras de urbanización y vialidad, desmantelamiento de infraestructuras y servicios, derribo de vallados o cerramientos, demolición de las edificaciones que la integren, y cualesquiera otras medidas establecidas en el apartado 1 que resulten necesarias para lograr la plena reposición de la realidad física y jurídica alterada.

La reagrupación de las parcelas se llevará a cabo mediante una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación. Quedarán excluidos de la reagrupación los lotes sobre los que existan edificaciones para las que haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 153 de la Ley. No obstante, cuando en el seno de la parcelación urbanística sólo exista un lote con edificaciones inatacables se procederá a la reparcelación forzosa de toda la parcela matriz.

Los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deberán invalidarse, bien mediante voluntad de las partes o, en su caso, mediante resolución judicial, sin que la Administración pueda ejecutar forzosamente la cesación de aquellos negocios jurídicos privados.

A estos efectos, la Administración Pública competente ostentará la legitimación activa para instar ante la jurisdicción ordinaria la anulación de dichos títulos, y estará facultada para instar la constancia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario, en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente, de la reparcelación forzosa, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan.

3. Las operaciones de restablecimiento conllevarán la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 364. *Ejecución forzosa de las medidas de restablecimiento de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.*

1. El incumplimiento de la resolución que adopte medidas de restablecimiento de la realidad física alterada dará lugar a la ejecución subsidiaria. No obstante, la Administración podrá acordar previamente la imposición sucesiva de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras a ejecutar para reponer la legalidad a la situación anterior, con un máximo de diez mil euros y, en todo caso y como mínimo, mil euros.

2. En el caso de ejecución subsidiaria, los obligados a cumplir la resolución deberán, previo requerimiento de la Administración Pública actuante, proceder al desalojo de la construcción o edificación objeto de ésta en el día indicado por el órgano actuante. Dicho deber incluye el de retirar cuantos bienes muebles y animales se hallen en el inmueble objeto de la medida de reposición, teniendo, de lo contrario, los mismos el carácter de bienes abandonados a los efectos de proceder a la ejecución de la resolución sin mayores dilaciones.

3. De la resolución se dará traslado por el órgano competente a las compañías suministradoras de servicios urbanos para que procedan en el plazo de diez días a cesar definitivamente el suministro. Si las compañías prestadoras de los servicios incumplen las órdenes definitivas de cese, se les impondrán sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras

ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

Asimismo, la Administración Pública competente deberá instar la constancia de dicha resolución en el Registro de la Propiedad y estará facultada para instarla en el Catastro Inmobiliario en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

4. El plazo para ejecutar la resolución finalizadora del procedimiento será de cinco años desde que termine el periodo de cumplimiento voluntario señalado en la resolución, plazo que se interrumpirá por la actuación del obligado tendente a su cumplimiento, por la notificación de actos administrativos para la ejecución forzosa y por las suspensiones del acuerdo adoptadas en vía administrativa o judicial.

Transcurrido dicho plazo, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones irregulares podrán ser reconocidas en la situación de asimilado a fuera de ordenación, siempre que cumplan los requisitos exigidos para ello.

Artículo 365. *Imposibilidad de ejecución.*

1. Si concurriesen causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la resolución que acordara la reposición de la realidad física alterada en sus propios términos, el órgano que la haya acordado se pronunciará, previa audiencia a los interesados conforme a la legislación estatal de procedimiento administrativo común, sobre tal imposibilidad y, en su caso, adoptará las medidas necesarias que aseguren en lo posible la mayor efectividad del restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado, en los casos en que haya recaído resolución judicial firme.

2. El órgano competente podrá disponer en el acuerdo de inicio la suspensión de la ejecución de la resolución que acuerda la reposición de la realidad física alterada y acordar las medidas cautelares precisas para asegurar la efectividad de la resolución que ordena la reposición. El acuerdo de inicio y la solicitud de los obligados interrumpen el plazo para ejecutar dicha resolución.

3. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será tres meses, transcurridos los cuales el silencio administrativo tendrá efectos desestimatorios.

4. En el procedimiento deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán la imposibilidad material o legal y fijarán, en caso de cumplimiento por equivalencia, la indemnización en la parte que no pueda ser objeto de cumplimiento pleno, pudiendo consistir en una cantidad en metálico, o en la cesión de una porción de terreno o edificación equivalente al aprovechamiento materializado sin título. A este respecto, la valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, que se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones, tomará en consideración aquellos bienes o intereses que, siendo objeto de protección por la ordenación territorial o urbanística, hubiesen sido alterados por los actos objeto del procedimiento de reposición de la realidad física alterada.

Los informes se pronunciarán igualmente sobre el establecimiento de las medidas alternativas compensatorias y correctoras tendentes a minimizar los daños que deriven del mantenimiento de la actuación.

Artículo 366. *Cumplimiento por equivalencia.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento fijará, en su caso, las medidas alternativas compensatorias, correctoras e indemnizatorias tendentes a minimizar los daños que deriven del mantenimiento de la actuación, y determinará los términos en los que debe producirse el cumplimiento por equivalencia, asegurando en todo caso que no se obtenga un enriquecimiento ilícito.

La resolución declarará, además, las limitaciones a que queda sujeta la edificación ilegal subsistente, que serán, en la parte afectada y con las adaptaciones apropiadas, las propias de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Dicha resolución se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación estatal.

2. La indemnización por equivalencia deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones territoriales o urbanísticas que, en su caso, procedan. Los

infractores de la legalidad territorial o urbanística no se beneficiarán de la reducción de la sanción prevista en el artículo 172.2, in fine, de la Ley.

3. La resolución administrativa firme que acuerde la reposición de la realidad física alterada sólo se entenderá ejecutada por equivalencia si se satisface la indemnización procedente y se cumplen, en forma y plazo, los términos establecidos en la resolución que acuerde el cumplimiento por equivalencia.

4. La inobservancia de las medidas alternativas compensatorias, correctoras e indemnizatorias establecidas en la resolución que acuerde el cumplimiento por equivalencia, facultará a la Administración para su ejecución forzosa, según proceda, mediante el apremio sobre el patrimonio y la ejecución subsidiaria.

5. En los casos en que la imposibilidad legal derive de una innovación de la ordenación, dicho cambio no implicará la legalización automática de las actuaciones ilegales realizadas bajo la ordenación anterior. Únicamente se entenderá producida la legalización, a través del correspondiente medio de intervención administrativa, cuando la indemnización procedente haya sido abonada y los deberes y cargas establecidos por la nueva ordenación hayan sido definitivamente cumplidos, en la forma y plazos que dicha ordenación establezca. Transcurrido el plazo previsto en la nueva ordenación sin que se haya producido su ejecución, procederá ejecutar la resolución que acuerde la reposición de la realidad física alterada o, en su caso, declarar la edificación en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Artículo 367. *Causas de imposibilidad material o legal.*

1. Son causas que, según el caso concreto, pueden determinar la imposibilidad material de ejecutar la resolución administrativa que acuerde la reposición de la realidad física:

a) La imposibilidad técnica de demoler las obras contrarias a la ordenación sin afectar a la estabilidad y seguridad del resto del conjunto edificatorio compatible con la ordenación o sin producir la demolición total.

b) La imposibilidad técnica de ejecutar la reposición de las obras de consolidación ejecutadas ilegalmente sin detrimento del resto del conjunto edificatorio.

c) Aquellas otras que, atendiendo a circunstancias acreditadas, evidencien una imposibilidad material de ejecución, y no consistan en meras dificultades materiales o técnicas.

2. No constituye causa de imposibilidad material el supuesto en el que la demolición total de la edificación resulte proporcional por la mayor entidad de lo ilegalmente construido en comparación a las obras que se ajustan a la ordenación vigente.

3. Será causa de imposibilidad legal para ejecutar la resolución administrativa que acuerde la reposición de la realidad física la derivada de un cambio normativo o de la aprobación definitiva de una innovación de la ordenación cuyas determinaciones supongan la compatibilidad de la actuación objeto de aquélla.

4. Las meras dificultades materiales o técnicas o la existencia de terceros adquirentes de buena fe no serán causas de imposibilidad de ejecución de resoluciones administrativas que acuerden la reposición de la realidad física alterada.

Sección 3.ª Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título administrativo ilegal y ante actuaciones sujetas a declaración responsable o comunicación previa

Artículo 368. *Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título habilitante ilegal.*

1. La Administración que haya otorgado una licencia u otro título administrativo habilitante, contrario a la normativa y ordenación territorial o urbanística, declarará su nulidad mediante su revisión de oficio, siempre que concurran los presupuestos para ello, según lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común. En el caso de que los actos administrativos sean anulables procederá su declaración de lesividad y posterior impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa en los términos establecidos en la legislación estatal.

2. En los procedimientos para la revisión de oficio y declaración de lesividad se podrá suspender la ejecución del acto cuando ésta pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación, y adoptar las medidas provisionales imprescindibles de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común, incluidas las previstas en el Reglamento cuando se trate de actos y usos en curso de ejecución.

3. No podrá incoarse procedimiento de restablecimiento de la legalidad sobre actuaciones que estuvieren amparadas en licencia o acto administrativo habilitante hasta que sean invalidados.

4. Declarada en vía administrativa la nulidad de la licencia o el título administrativo habilitante, la Administración iniciará el procedimiento previsto para restablecer la legalidad territorial y urbanística. Este procedimiento de restablecimiento debe iniciarse dentro de los plazos establecidos en la Ley para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística a contar desde la completa terminación de la actuación. En el caso de que se trate de algún supuesto en el que no existe limitación temporal para adoptar medidas de reposición, el procedimiento de restablecimiento podrá incoarse en cualquier momento.

Transcurrido el plazo para restablecer la legalidad, las edificaciones con licencia o título habilitante declarado nulo en vía administrativa podrán ser objeto de reconocimiento en la situación de asimilado a fuera de ordenación, siempre que cumplan los requisitos exigidos para ello.

5. Sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado, la Administración iniciará, con la limitación temporal de los plazos establecidos en la Ley para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, el procedimiento para restablecer la legalidad en los casos en que el título habilitante sea anulado por sentencia judicial, incluida la anulación alcanzada por el cauce del recurso de lesividad.

En los supuestos en los que la resolución judicial se pronuncie expresamente sobre la disconformidad material de la actuación con la ordenación territorial y urbanística o concrete las medidas necesarias para restablecer la legalidad, no será necesario iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad.

6. Serán nulos de pleno derecho los actos y disposiciones que se dicten con la finalidad de eludir el cumplimiento de los pronunciamientos judiciales, conforme a lo previsto en la legislación estatal.

7. La anulación de todo o parte de un instrumento de ordenación territorial o urbanística por una sentencia firme no afectará por sí misma a la eficacia de los actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación haya alcanzado efectos generales, conforme a lo previsto en la legislación estatal.

8. Las declaraciones responsables y las comunicaciones previas, como actos de los administrados, no serán objeto de los procedimientos de revisión de oficio previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 369. *Actuaciones de control sobre declaraciones responsables y comunicaciones previas.*

1. La presentación de una declaración responsable o comunicación previa determinará la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control pertinentes sobre el objeto de las mismas, y, a tales efectos, los servicios técnicos y jurídicos municipales o, en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, deberán emitir los informes técnico y jurídico, pronunciándose sobre la conformidad de las actuaciones a la normativa territorial y urbanística en los términos señalados en el artículo 288.

2. Cuando una declaración responsable o comunicación previa presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia de carácter no esencial y cuya corrección se estime necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días, sin perjuicio de continuar con las actuaciones de control sobre el objeto de esta.

3. Cuando la declaración responsable o comunicación previa presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, el Ayuntamiento ordenará su presentación correcta en el plazo de diez días, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación y, en

su caso, ordenará las medidas que estime oportunas para la protección de los intereses públicos.

Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración, contengan falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos o documentos que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación, y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial.

La presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones o comunicaciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

4. En el caso de que la actuación incompatible con la ordenación aún no se hubiese iniciado ni tampoco se hubiese ejecutado acto alguno, no será necesario tramitar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad al que se refiere el artículo 370, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar. En este caso, será suficiente la resolución que disponga la imposibilidad de iniciar la actuación afectada.

5. Cuando concurran elementos de juicio o datos suficientes para entender que la actuación en curso o ejecutada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, se procederá directamente a iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, sin necesidad de efectuar el requerimiento de subsanación.

6. En el caso de declaraciones responsables que habiliten la ocupación o utilización de edificaciones o instalaciones que incumplan los requisitos necesarios para el uso previsto, la Administración deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización declarada. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses desde la fecha en que la declaración haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración competente, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la declaración responsable el importe de tales perjuicios.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la Administración puede realizaren cualquier momento las actuaciones de comprobación, inspección y control que sean necesarias para verificar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente la actuación objeto de declaración.

Artículo 370. *Procedimiento de restablecimiento de la legalidad ante actuaciones en curso de ejecución o terminadas sometidas a declaración responsable o comunicación previa.*

1. Cuando se haya presentado una declaración responsable o comunicación previa y la Administración competente entienda que la actuación es contraria a la ordenación territorial o urbanística, y siempre que se trate de actos y usos en curso o terminados, incoará el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, que se tramitará y resolverá conforme a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

2. El procedimiento se incoará de oficio, previos informes técnico y jurídico, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos, o por denuncia. A estos efectos, se podrán incorporar al procedimiento los informes que, en su caso, ya se hubieran emitido sobre la adecuación a la legalidad territorial o urbanística de la actuación como consecuencia de la actividad de control realizada por la Administración sobre la declaración responsable o comunicación previa.

3. En el acuerdo de inicio se ordenará como medida provisional la prohibición de continuar la actuación o su inmediata paralización, así como, en su caso, cualesquiera otras medidas provisionales para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer conforme a lo señalado en el Reglamento. Tales medidas podrán acordarse antes de iniciar el procedimiento de conformidad con lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común, y deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo

de inicio del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción.

La resolución por la que se ordenaren las medidas provisionales antes referidas tendrá carácter inmediatamente ejecutiva, y no será preceptivo para su adopción el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

En caso de incumplimiento de las medidas, provisionales o definitivas, de restablecimiento de la legalidad, resultarán de aplicación las previsiones contenidas en la Ley y en el Reglamento respecto a la ejecución forzosa y los medios de ejecución forzosa allí previstos.

Regirá para la notificación y ejecución de las medidas provisionales adoptadas lo señalado en el artículo 358.

4. El acuerdo de inicio del procedimiento habrá de ser notificado al interesado y deberá señalar motivadamente las razones por las que la actuación no se ajusta a la ordenación territorial o urbanística.

5. El interesado dispondrá de un plazo de audiencia de diez días para formular las alegaciones que estime oportunas.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento, que será motivada, determinará, en su caso, la imposibilidad de continuar la actuación o el cese de la ocupación o utilización, y ordenará las medidas que resulten necesarias para reponer la realidad física alterada y conseguir el restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo dispuesto en el Reglamento.

En cualquier momento se dispondrá el archivo del procedimiento en el supuesto de que se presentase una declaración responsable o comunicación previa adecuada a la legalidad territorial o urbanísticas para la actuación, sin perjuicio del control posterior que sobre la misma proceda.

7. La resolución finalizadora se entiende sin perjuicio de la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador y de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

8. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento previsto en este artículo será de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo de inicio.

9. En el caso de que la actuación declarada o comunicada, o la efectivamente ejecutada a su amparo, esté sometida a licencia urbanística, se seguirá el procedimiento de restablecimiento y trámites previstos para las actuaciones sin título administrativo habilitante o contraviniendo sus términos. Este mismo procedimiento previsto para las actuaciones sin título administrativo se seguirá cuando las actuaciones sujetas a declaración responsable se realicen sin que ésta se haya presentado cuando sea preceptiva, o excedan de lo declarado.

Sección 4.ª Competencia

Artículo 371. *Competencias de los municipios y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

1. El municipio ostenta competencia para el restablecimiento de la legalidad ante actuaciones que vulneren la ordenación urbanística.

La competencia municipal para resolver los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística corresponde al órgano municipal que determine la legislación y normativa de aplicación en materia de régimen local.

2. La Comunidad Autónoma de Andalucía ostenta competencia directa para el restablecimiento de la legalidad ante las actuaciones que vulneren o afecten a la ordenación territorial.

Las competencias de la Comunidad Autónoma para resolver los procedimientos de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística corresponderán a los órganos de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que determinen sus normas de organización y funcionamiento.

3. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las potestades de autoorganización y de asociación, y de las posibilidades de delegación, descentralización y desconcentración, así como sin menoscabo de las competencias de las Diputaciones Provinciales para la asistencia a los municipios, en los términos establecidos en la legislación sobre régimen

local y las normas provinciales que la desarrollen, y las que les transfiera o delegue la Junta de Andalucía. Se podrán celebrar a estos efectos convenios entre las Administraciones Públicas.

4. Las competencias en materia de protección de la ordenación territorial y urbanística se entiende sin perjuicio de las que correspondan a los diversos órganos de las Administraciones para ejercer las potestades de restablecimiento de la legalidad que les confieran las distintas leyes sectoriales contra las mismas actuaciones, pero por razones diferentes a la vulneración de la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 372. *Competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de restablecimiento de la ordenación territorial y urbanística.*

1. Corresponde a la Comunidad Autónoma de Andalucía la adopción de las medidas precisas de restablecimiento de la legalidad territorial respecto a los actos y usos que carezcan del título administrativo habilitante legalmente exigible o contravengan sus condiciones, o con título administrativo declarado ilegal, y afecten a:

a) Suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial.

b) Suelos rústicos preservados por los instrumentos de ordenación del territorio o suelos rústicos incluidos en el espacio litoral definido en el artículo 35.1 de la Ley.

c) El sistema de asentamientos, a través de la realización de actos que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes, de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el Reglamento y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.

d) Equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras de interés supralocal para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.

e) Las actuaciones contrarias a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación supramunicipal.

2. Si las actuaciones a que se hace referencia en el apartado 1 inciden igualmente en las competencias municipales sobre restablecimiento de la legalidad urbanística, la Administración que haya incoado el procedimiento deberá comunicarlo de inmediato a la otra a los efectos de la cooperación y colaboración interadministrativa. La Administración receptora de la comunicación deberá trasladar, en el plazo máximo de diez días, a la emisora todos los antecedentes, datos, documentos e información que disponga respecto a la actuación de que se trate.

3. Si la actuación incide en sus competencias, la Administración receptora de la comunicación interadministrativa podrá acordar simultáneamente el inicio y la suspensión del procedimiento de restablecimiento de la legalidad. En el caso de acordar la suspensión, el procedimiento se reanudará una vez que se notifique la firmeza de la resolución del procedimiento incoado por la otra Administración, cualquiera que sea la forma de su terminación. Si finalmente éste concluyera mediante resolución firme que ordenase el restablecimiento del orden jurídico perturbado o la reposición de la realidad física alterada, el órgano competente podrá resolver la conclusión del procedimiento, con archivo de las actuaciones, que se notificará a los interesados.

4. Si antes de producirse la comunicación interadministrativa resultase que ambas Administraciones han incoado el procedimiento de restablecimiento, la posibilidad de suspensión del procedimiento sólo cabrá respecto a aquél con acuerdo de inicio más reciente y, en caso de igual antigüedad, será el municipio el que podrá optar por la suspensión. El procedimiento suspendido se reanudará una vez que se notifique la firmeza de la resolución del procedimiento incoado por la otra Administración, cualquiera que sea la forma de su terminación. Si el procedimiento que no hubiese sido suspendido finaliza con resolución firme que acuerde el restablecimiento de la legalidad vulnerada, se podrá acordar la conclusión del procedimiento suspendido, con archivo de las actuaciones, que se notificará a los interesados.

5. La Comunidad Autónoma podrá impugnar e instar la suspensión de los actos y disposiciones municipales que considere que vulneran el ordenamiento jurídico, menoscaben sus competencias, interfieran su ejercicio o excedan de la competencia de las Entidades locales, conforme a lo previsto en la legislación estatal de régimen local y la reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Con carácter previo a la impugnación, la Comunicad Autónoma podrá requerir a la entidad local que modifique o anule la disposición o acto objeto de controversia y, en su caso, suspenda su eficacia, conforme a lo previsto en la legislación estatal.

Si el ejercicio de estas acciones se dirige contra un acto o disposición municipal que legaliza actuaciones contrarias al ordenamiento jurídico que están siendo objeto de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad por parte de la Comunidad Autónoma, quedará suspendido el procedimiento de restablecimiento desde que se realice el requerimiento hasta que se atienda o, en su caso, se resuelva el recurso interpuesto ante la jurisdicción contencioso-administrativa, todo ello sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado.

6. La Comunidad Autónoma podrá instar de las Entidades Locales la revisión de oficio de las licencias y actos urbanísticos nulos de pleno derecho, mediante petición razonada, así como impugnar la desestimación expresa o presunta de las solicitudes que hubiera instado, en los términos y plazos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común y de la jurisdicción contencioso-administrativa.

7. Para el ejercicio de sus competencias, la Comunidad Autónoma podrá recabar y obtener información concreta sobre la actividad municipal, solicitar la exhibición de expedientes y la emisión de informes, así como dirigir peticiones razonadas de iniciación o continuación de procedimientos declarativos y ejecutivos.

8. La competencia de la Comunidad Autónoma en materia de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística se entiende sin perjuicio de la competencia municipal para la legalización, mediante el correspondiente título o presupuesto habilitante, de los actos y usos, cuando proceda.

Artículo 373. *Actuaciones sin título administrativo o presupuesto habilitante que legitiman la intervención sustitutiva de la Comunidad Autónoma.*

1. Cuando un municipio incurra en inactividad en el ejercicio de las acciones declarativas y ejecutivas para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título administrativo habilitante o contraviniendo sus términos, que vulneren la ordenación urbanística, la Comunidad Autónoma podrá asumir, previo requerimiento a la Entidad Local, la competencia por sustitución, en los términos dispuestos en la legislación de régimen local.

2. Producida la sustitución, la Comunidad Autónoma comunicará el Acuerdo de inicio del procedimiento al Ayuntamiento en un plazo de diez días, para que se abstenga del ejercicio de sus competencias en relación con la actuación de que se trate.

3. La sustitución en el ejercicio de acciones declarativas municipales comprende la incoación, instrucción y resolución de procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística.

4. La sustitución en el ejercicio de acciones ejecutivas municipales comprende la ejecución de medidas, provisionales o definitivas, adoptadas por la Entidad Local en el seno del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística. Producida la sustitución en el ejercicio de las acciones ejecutivas municipales por la pasividad municipal en la ejecución de tales medidas, la Comunidad Autónoma podrá otorgar al obligado un nuevo período de ejecución voluntaria para poder cumplir las medidas acordadas o, en su caso, continuar con los medios de ejecución forzosa allí donde quedaron paralizados. El importe de las multas coercitivas impuestas por sustitución deberá ser destinado a la actividad inspectora autonómica.

5. Producida la sustitución en el ejercicio de acciones ejecutivas municipales, la comunicación que, en su caso, se efectúe al obligado a cumplir las medidas de restablecimiento interrumpirá el plazo de prescripción para ejecutar la resolución que las haya ordenado.

CAPÍTULO IV

Régimen Sancionador

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 374. *Principio de legalidad, requisitos de infracciones y sanciones.*

1. Son infracciones contra la ordenación territorial y urbanística las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa territorial o urbanística y estén tipificadas y sancionadas en la Ley, desarrolladas por el presente Título.
2. Las infracciones territoriales y urbanísticas deben ser objeto de sanción previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador.
3. En todo caso, la resolución sancionadora y los actos de trámite anteriores deberán pronunciarse expresamente sobre la calificación de la infracción como leve, grave o muy grave.
4. Las resoluciones sancionadoras que declaren la existencia de varios responsables de una misma infracción deberán establecer la sanción correspondiente a cada uno de ellos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 392.

Artículo 375. *Anulación del acto o actos administrativos habilitantes como presupuesto de la exigencia de responsabilidad.*

1. Cuando los actos constitutivos de infracción territorial o urbanística se realicen al amparo de la aprobación o licencia preceptivas o, en su caso, en virtud de acto administrativo habilitante y de acuerdo con sus respectivas condiciones, no podrá imponerse sanción administrativa alguna mientras no se proceda a la anulación del título administrativo que en cada caso los ampare.
2. Si la anulación es consecuencia de la del instrumento de ordenación o de gestión del que sean ejecución o aplicación, no habrá lugar a imposición de sanción alguna a quienes hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, salvo a los que hayan promovido el instrumento anulado en caso de dolo, culpa o negligencia grave.

Artículo 376. *Consecuencias legales de las infracciones territoriales y urbanísticas.*

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción territorial o urbanística en la Ley y en el Reglamento dará lugar a la adopción de las medidas siguientes:

a) La protección de la legalidad territorial y urbanística mediante el restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado.
b) La exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.
c) El resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.
d) El inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

2. En los términos previstos en la normativa territorial y urbanística, se adoptarán las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 377. *Procedimientos de restablecimiento y sancionador.*

1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción territorial o urbanística dará lugar a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de éste.
2. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad perturbada y, en su caso, del derivado del requerimiento que se practique instando la legalización se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que hubiera sido incoado, pero de forma coordinada con éste, y podrán unirse a cada expediente testimonios de lo actuado en el otro.

Sección 2.ª Las infracciones territoriales y urbanísticas

Artículo 378. *Clases de infracciones urbanísticas.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.
2. Son infracciones urbanísticas leves:

a) El incumplimiento del deber de información y publicidad en las obras sobre la licencia o título habilitante.
b) El incumplimiento del deber de disponer en las obras u otras actuaciones de copia de la licencia o título habilitante o declaración responsable.
c) El incumplimiento del deber de sometimiento a las inspecciones periódicas de construcciones y edificaciones.
d) Los actos de publicidad, comunicación comercial o promoción por cualquier medio con indicaciones disconformes con la ordenación urbanística o que induzca a error sobre su correcta aplicación.
e) La prestación de servicios por las empresas suministradoras sin la acreditación de licencia u otro acto habilitante o de declaración responsable o cuando hubiera transcurrido el plazo establecido para la contratación provisional.
f) La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización.
g) La realización de actuaciones tras la presentación de la preceptiva declaración responsable, cuando ésta incurra en inexactitudes, falsedades u omisiones no esenciales o sin ajustarse a ella en aspectos no esenciales.
h) El incumplimiento de los requerimientos para la presentación de documentos a que se esté obligado en caso de actuaciones o actividades sujetas a declaración responsable.
i) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones no sustanciales para su traslado a la Administración.
j) La venta, alquiler o cesión de uso por empresas comercializadoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable sin la acreditación de su previa obtención o presentación, o la falta de conservación de copia de dichos documentos por empresas comercializadoras o instaladoras durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.

3. Son infracciones urbanísticas graves:

a) La realización de actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos, sean o no legalizables.
b) La realización de actuaciones sin la presentación de la preceptiva declaración responsable o habiéndola presentado con inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales o sin ajustarse en aspectos esenciales a lo en ella manifestado. A estos efectos, se consideran inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales las previstas en el artículo 369.
c) La realización en contra de la ordenación urbanística de obras de todo género, demoliciones o implantación de instalaciones, salvo que tengan la clasificación de muy graves.
d) Los usos disconformes con la ordenación urbanística, salvo que tengan la clasificación de muy graves.
e) La resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las actuaciones inspectoras. Se entiende producida esta circunstancia cuando la persona, debidamente notificada al efecto, haya realizado actuaciones tendentes a dilatar, obstaculizar, entorpecer, o impedir las actuaciones inspectoras. Constituyen resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las labores inspectoras las siguientes conductas:

1.ª La negativa infundada o el retraso injustificado a facilitar cualquier información requerida en relación con el objeto de inspección.
2.ª La negativa infundada a identificar en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad a otros interesados que no hayan comparecido.
3.ª La negativa infundada a permitir el acceso al personal inspector o a su personal de apoyo al ámbito objeto de inspección.

4.ª La incomparecencia, salvo causa justificada, en el lugar y tiempo que se hubiera señalado.

5.ª Las coacciones al personal inspector o a su personal de apoyo.

f) El incumplimiento de los deberes de conservación de terrenos, urbanizaciones, edificios e instalaciones establecidos en la Ley y en el Reglamento o de acuerdo con éstos.

g) El incumplimiento de las órdenes de ejecución, salvo que la infracción esté clasificada como muy grave.

h) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales para su traslado a la Administración. A estos efectos, se consideran inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales la introducción o ausencia de datos o elementos que no se correspondan con la realidad, con el fin de superar los controles administrativos o que resulten determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.

i) La prestación de servicios por las empresas suministradoras con incumplimiento de los actos administrativos que les ordenen su cese.

4. Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) La segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación urbanística en cualquier clase y categoría de suelo.

b) La realización de obras de urbanización, tales como la apertura de viales o la implantación de servicios urbanos en contra de la ordenación urbanística.

c) Las actuaciones contrarias a la ordenación urbanística que afecten a suelos dotacionales públicos, tales como zonas verdes, viales o equipamientos.

d) La continuación de obras con incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.

e) El incumplimiento de las órdenes de ejecución con peligro para la seguridad o la salud de las personas.

f) La demolición, destrucción, o alteración de los valores de edificios protegidos por la ordenación urbanística atendiendo a su valor cultural, así como el incumplimiento de órdenes de ejecución sobre éstos cuando conlleve una declaración de ruina urbanística que finalice con la demolición o derribo de éste.

g) Las actuaciones que perjudiquen los espacios o bienes preservados por la ordenación urbanística, por la existencia de riesgos o por sus valores naturales o paisajísticos.

Artículo 379. *Clases de infracciones contra la ordenación del territorio.*

1. Las infracciones contra la ordenación del territorio se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones contra la ordenación del territorio las definidas en los apartados siguientes cuando contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio, en concreto:

a) La ejecución, realización o desarrollo de actuaciones, actos de transformación, uso del suelo, vuelo o subsuelo, que afecten a suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial, a suelos rústicos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en la Ley o a suelos rústicos incluidos en el espacio litoral definido en el artículo 35.1 de la Ley.

b) Las actuaciones que afecten al sistema de asentamientos a través de la realización desegregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, por sí mismos o por su situación respecto de otras edificaciones, sean susceptibles de inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes, de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el Reglamento y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.

c) Las actuaciones y los actos que afecten a equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de

transportes; infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.

d) Las actuaciones contrarias a las determinaciones vinculantes de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación supramunicipal.

3. Son infracciones contra la ordenación del territorio de carácter leve:

a) El incumplimiento del deber de contar en las obras u otras actuaciones de copia de la licencia o título habilitante o declaración responsable.

b) Los actos de publicidad, comunicación comercial o promoción por cualquier medio, con indicaciones disconformes con la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio, o que induzca a error sobre su correcta aplicación.

c) La prestación de servicios por las empresas suministradoras sin la acreditación de licencia u otro acto habilitante o de declaración responsable o cuando hubiera transcurrido el plazo establecido para la contratación provisional.

d) La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización.

e) El incumplimiento de los requerimientos para la presentación de documentos a que se esté obligado en caso de actividades sujetas a declaración responsable.

f) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones no sustanciales para su traslado a la Administración.

g) La venta, alquiler o cesión de uso por empresas comercializadoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable sin la acreditación de su previa obtención o presentación, o la falta de conservación de copia de dichos documentos por empresas comercializadoras o instaladoras durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.

4. Son infracciones contra la ordenación del territorio de carácter grave:

a) La realización de actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos que contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio.

b) La realización de actuaciones sin la presentación de la preceptiva declaración responsable o habiéndola presentado con inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales o sin ajustarse en aspectos esenciales a lo en ella manifestado, que contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio.

c) La realización en contra de la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio de obras de todo género, demoliciones o implantación de instalaciones, salvo que tengan la clasificación de muy graves.

d) Los usos disconformes con la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio, salvo que esté clasificada como muy grave.

e) La resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las actuaciones inspectoras. Se entiende producida esta circunstancia cuando la persona, debidamente notificada al efecto, haya realizado actuaciones tendentes a dilatar, obstaculizar, entorpecer, o impedir las actuaciones inspectoras. Constituyen resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las labores inspectoras las siguientes conductas:

1.ª La negativa infundada o el retraso injustificado a facilitar cualquier información requerida en relación con el objeto de inspección.

2.ª La negativa infundada a identificar en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad a otros interesados que no hayan comparecido.

3.ª La negativa infundada a permitir el acceso al personal inspector o a su personal de apoyo al ámbito objeto de inspección.

4.ª La incomparecencia, salvo causa justificada, en el lugar y tiempo que se hubiera señalado.

5.ª Las coacciones al personal inspector o a su personal de apoyo.

f) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales para su traslado a la Administración. A estos efectos, se consideran inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales la introducción o ausencia de datos o elementos que no

se correspondan con la realidad, con el fin de superar los controles administrativos o que resulten determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.

g) La prestación de servicios por las empresas suministradoras con incumplimiento de los actos administrativos que les ordenen su cese.

5. Son infracciones contra la ordenación del territorio de carácter muy grave:

a) La segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio en suelo rústico.

b) La realización de obras de infraestructuras, servicios y otras de urbanización, tales como la apertura de viales o la implantación de servicios urbanos en contra de la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio.

c) Las actuaciones contrarias a la ordenación territorial o urbanística que incidiendo en la ordenación del territorio afecten a equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras de interés supralocal para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.

d) La continuación de obras con incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.

e) La demolición, destrucción, o alteración de los valores de edificios protegidos por la ordenación territorial.

f) Las actuaciones que perjudiquen los espacios o bienes preservados por la ordenación territorial, por la existencia de riesgos o por sus valores naturales o paisajísticos.

Sección 3.ª Sanciones y reglas para la aplicación de las sanciones y la exigencia de la responsabilidad

Artículo 380. *Multas.*

Las infracciones territoriales y urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.

b) Infracciones graves: multa desde 3.000 hasta 29.999 euros, salvo que el valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, el límite máximo alcanzará hasta el setenta y cinco por ciento de los valores referidos siempre que la cifra resultante sea superior a aquella extensión.

c) Infracciones muy graves: multa desde 30.000 euros hasta 120.000 euros, salvo que el importe del valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la extensión máxima alcanzará hasta el ciento cincuenta por ciento de dichos valores.

Artículo 381. *Reglas complementarias para la determinación de las sanciones y de las multas coercitivas.*

1. Cuando sólo una parte de la actuación sea contraria a la ordenación territorial o urbanística, únicamente se tomará en consideración para determinar la multa, según lo previsto en el artículo 380, el valor del exceso o la parte que no se ajuste a la ordenación.

2. La base para el cálculo de las sanciones y de las multas coercitivas que consistan en un porcentaje del valor de las obras o instalaciones ejecutadas estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, y las que consistan en un porcentaje del valor de las obras de reposición estará integrada por el coste resultante de los anteriores conceptos requeridos para lograr el pleno restablecimiento de la realidad física alterada. En cualquier caso, quedan excluidos el beneficio industrial, honorarios profesionales y tributos.

3. Para la concreción de la multa aplicable a las infracciones consistentes en parcelaciones contrarias a la ordenación territorial o urbanística se atenderá al valor en venta que pudieran tener los terrenos afectados u otros similares, para cuyo cálculo se estará al valor conocido de venta de las parcelas correspondientes y, en su defecto, al valor de

mercado, según el estado de los terrenos parcelados, que se fije de conformidad con la normativa de valoración inmobiliaria, que se justificará mediante pruebas e informes, debiendo optarse, en caso de duda, por los valores más bajos recogidos en tales pruebas e informes. El importe de la multa en ningún caso podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial de los terrenos según su estado anterior al proceso parcelatorio y el de venta de las parcelas correspondientes o, en su caso, el valor de mercado.

4. Para determinar el valor de los daños causados a los bienes protegidos se atenderá al coste de reposición del bien, construcción o edificación.

Artículo 382. *Sanciones accesorias.*

1. La comisión de infracciones territoriales y urbanísticas graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando proceda, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

a) Prohibición de contratar con la Administración Pública correspondiente.

b) Inhabilitación para ser beneficiario de medidas de fomento de actuaciones de urbanización o edificación. Ello con independencia de que además procediera, conforme a la normativa en materia de subvenciones, la pérdida o el reintegro de las subvenciones ya recibidas en relación con los actos constitutivos de la infracción.

c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para las actuaciones de transformación urbanística o para la atribución de la actividad de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas, formuladas por propietarios o terceros.

d) La revocación de la habilitación y consiguiente supresión de la inscripción del registro de la entidad urbanística certificadora.

2. Las sanciones a que se refiere el apartado 1 podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves, y de cuatro años en las muy graves.

3. Las sanciones accesorias quedarán sin efecto si, antes de que transcurran los plazos previstos para las mismas, los infractores proceden voluntariamente a reponer la realidad física o jurídica alterada, o bien acceden a la legalización de la actuación, edificación o uso por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 383. *Determinación de las medidas sancionadoras accesorias.*

1. El órgano competente para resolver el procedimiento sancionador podrá acordar la imposición, además de la sanción principal, de medidas sancionadoras accesorias.

2. La imposición de medidas sancionadoras accesorias deberá respetar el principio de proporcionalidad y ser debidamente motivada en la resolución.

3. Será procedente la imposición de las citadas medidas accesorias cuando la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción y sus circunstancias concurrentes lo justifiquen.

4. Cuando las infracciones sean muy graves, la duración mínima de las medidas sancionadoras accesorias será de dos años y cuando las infracciones sean graves, la duración mínima de las mismas será de seis meses. Serán de aplicación para la determinación del tiempo de duración de las medidas accesorias los criterios y reglas de graduación previstas en la Ley, y en el Reglamento para la graduación de las sanciones.

5. Cuando se impongan las medidas accesorias previstas consistentes en la prohibición de contratar con la Administración Pública correspondiente o la inhabilitación para ser beneficiario de medidas de fomento, la resolución sancionadora, una vez adquirida firmeza, deberá comunicarse, en su caso, al Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a los efectos de lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público, así como a las Consejerías competentes por razón de la materia.

6. La prohibición para contratar y la inhabilitación para ser beneficiario de medidas de fomento sólo podrán tener un alcance supramunicipal cuando tales medidas se impongan por la comisión de infracciones contra la ordenación del territorio.

Artículo 384. *Graduación de las sanciones.*

1. Para graduar la cuantía de las sanciones se atenderá a la concurrencia de circunstancias atenuantes y agravantes establecidas en la Ley y desarrolladas en el Reglamento. La concreción de la sanción deberá respetar el principio de proporcionalidad y estar debidamente motivada en la resolución.

2. En la graduación de las sanciones se observarán las siguientes reglas:

a) Si concurre sólo una circunstancia atenuante, la sanción se impondrá dentro de su mitad inferior. Cuando sean varias, podrá alcanzar la cuantía mínima de dicha mitad en función de la ponderación de la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción. La sanción se impondrá en su grado mínimo cuando una de las concurrentes fuese la reparación voluntaria y espontánea del daño.

b) Si no concurren circunstancias atenuantes ni agravantes, se impondrá la sanción en su grado medio.

c) Si concurren tanto circunstancias atenuantes como agravantes, se valorarán conjuntamente para graduar adecuadamente la sanción a imponer, atendiendo a la trascendencia de unas y otras, imponiendo la sanción dentro de los límites máximo y mínimo que correspondan según la gravedad de la infracción.

d) Si concurre sólo una circunstancia agravante, la sanción se impondrá dentro de su mitad superior. Cuando sean varias o una muy cualificada, podrá alcanzar la cuantía máxima de dicha mitad.

3. Dentro de la correspondiente extensión legal, la sanción se fijará en función de la ponderación de los criterios establecidos en la normativa de régimen jurídico del sector público, junto a la gravedad de la actuación, la cuantía económica de la misma, los valores a proteger o el beneficio obtenido por sus responsables.

4. No se tendrán en cuenta, a los efectos previstos en este artículo, aquellas circunstancias agravantes o atenuantes que sean elementos constitutivos del tipo de infracción, o que hayan sido tenidas en cuenta para calificar la gravedad de la infracción.

Artículo 385. *Circunstancias agravantes.*

Son circunstancias agravantes:

a) Prevalerse, para la comisión de la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público.

b) El empleo de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargados del cumplimiento de la legalidad, o mediación de soborno, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.

c) La manipulación de los supuestos de hecho, la declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.

d) El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o de los particulares perjudicados.

e) La comisión de la infracción por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en el último año.

f) La iniciación de los actos sin orden escrita del técnico titulado director y las modificaciones en su ejecución sin instrucciones expresas de dicho técnico, cuando la actuación tenga designada dirección de obra.

g) La persistencia en las obras, actuaciones o usos tras la advertencia del personal inspector.

h) La falta de colaboración de la persona responsable, impidiendo o dificultando las labores de inspección.

Artículo 386. *Circunstancias atenuantes.*

Son circunstancias atenuantes:

a) Facilitar las labores de inspección.

b) La paralización de las obras o el cese en la actuación o uso, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del personal inspector.

c) La ausencia de intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados.

d) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado.

Artículo 387. *Compatibilidad de las sanciones.*

Las multas por la comisión de infracciones territoriales o urbanísticas se impondrán con independencia de las demás medidas de restablecimiento de la legalidad, de resarcimiento de los daños e indemnización de los perjuicios ocasionados y del decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.

Artículo 388. *Decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.*

1. En ningún caso podrán las infracciones territoriales o urbanísticas reportar a sus responsables un beneficio económico. Cuando la suma del importe de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción arroje una cifra inferior a dicho beneficio, la diferencia será objeto de decomiso.

2. Para acordar el decomiso de las ganancias provenientes de la infracción, además de lo previsto en el apartado 1, se requiere:

a) Que haya recaído resolución definitiva en vía administrativa en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad y sancionador. No obstante, en la propia resolución sancionadora podrá determinarse el decomiso si ya ha recaído resolución definitiva en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad.

b) La acreditación de situación patrimonial ilícita.

c) Audiencia a los interesados.

d) La motivación de la resolución, indicando los criterios y bases empleados para calcular el beneficio económico obtenido.

3. Si el decomiso no se determina en el procedimiento sancionador o se producen ganancias provenientes de la infracción con posterioridad a la fecha en la que hubiese recaído la resolución sancionadora, se instruirá un procedimiento complementario que habrá de ajustarse a la tramitación establecida en la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo común. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa que recaiga en este procedimiento complementario será de seis meses a contar desde la fecha de su iniciación.

4. El procedimiento complementario podrá iniciarse dentro del año siguiente a la firmeza de la resolución del procedimiento sancionador y podrá suspenderse hasta que sea firme la resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad cuando sea necesario para la determinación de la infracción o sus consecuencias y evitar contradicciones.

5. En caso de muerte o extinción del responsable, el decomiso se exigirá a los sucesores o a quienes se hayan beneficiado de las ganancias ilegalmente obtenidas.

Artículo 389. *Criterios estimativos para el cálculo del decomiso de las ganancias.*

1. Para cuantificar las ganancias provenientes de la infracción se atenderá, sin perjuicio de utilizar motivadamente cualquier otro que permita una mejor determinación del beneficio, a los siguientes criterios estimativos:

a) En las parcelaciones urbanísticas ilegales, se tomará en consideración el valor inicial de los terrenos según su estado anterior al proceso parcelatorio y el de venta de las correspondientes parcelas o, en su caso, el valor de mercado, según el estado de los terrenos parcelados, que se fije de conformidad con la normativa de valoración inmobiliaria.

b) Las ganancias se calcularán sobre la base del valor de uso o alquiler del inmueble a precios de mercado, fijado de conformidad con la normativa de valoración inmobiliaria o, en su caso, del beneficio obtenido por su explotación económica, a computar desde la conclusión de las obras y su utilización efectiva hasta el momento del cumplimiento de las medidas de restablecimiento acordadas.

c) El coste de las medidas de restablecimiento vendrá determinado, en su caso, por los importes de la redacción del proyecto de obras, del estudio de seguridad y salud, de la dirección facultativa, y de la realización de las obras y restantes medidas de reposición de la realidad física. Cuando la reposición la efectuase la Administración por sus propios medios, el coste se determinará mediante informe técnico de la Administración actuante, que habrá de especificar cada una de las partidas de la actividad administrativa realizada.

2. No se procederá al decomiso de las ganancias provenientes de la infracción cuando las obras y actuaciones que se sancionen sean legalizables por ser conformes con las normas y los instrumentos de ordenación territorial y urbanística con independencia de que éstas hayan sido efectuadas sin licencia o presupuesto habilitante.

Artículo 390. *Concurso de normas punitivas y de infracciones.*

1. No podrá imponerse al mismo sujeto pena y sanción ni varias sanciones administrativas en los casos en los que exista identidad de hecho y fundamento.
2. En el caso de que un mismo hecho esté tipificado como infracción territorial y como infracción urbanística sólo cabrá imponer una sanción.
3. Procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones territoriales o urbanísticas concurrentes cuando una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra o derive necesariamente de ella o cuando la más amplia o compleja absorba a las consumidas en aquélla. En estos casos se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida, aplicándose sobre ésta los criterios de graduación contenidos en la Ley y en el Reglamento.
4. En caso de infracciones continuadas se impondrá la sanción prevista para la infracción más grave, de las que correspondan a las diversas infracciones, que se determinará teniendo en cuenta el perjuicio causado y el valor de las obras o del terreno o de lo destruido en todas ellas, aplicándose los criterios de graduación contenidos en la Ley y en el Reglamento.
5. A quien, por uno o más actos, sea responsable de dos o más infracciones, se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas. No obstante, podrá moderarse la extensión de las sanciones, dentro del margen previsto para cada infracción concurrente, a fin de que las resultantes sean proporcionadas a la real gravedad de la conducta apreciada en su conjunto y a su culpabilidad.
6. La acumulación de sanciones prevista en el apartado 5 podrá aplicarse, entre otros casos, en aquellos en que concurran infracciones por la vulneración material de la ordenación territorial o urbanística con las cometidas por:

a) Haber actuado sin el título o acto administrativo preceptivo o sin presentar declaración responsable correcta.
b) Incumplir las medidas adoptadas en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad u órdenes de ejecución.
c) Obstruir la actividad inspectora.

7. Al responsable de infracciones previstas en la Ley y de infracciones tipificadas en otras leyes sectoriales se le aplicará lo dispuesto en los apartados anteriores, salvo que esas otras leyes establezcan otra cosa.
8. Se moderará la extensión de las sanciones cuando ya se hubiese impuesto una sanción por otro órgano administrativo por alguna de las infracciones concurrentes o tipificadas en otras leyes sectoriales, en cuyo caso, el órgano competente para resolver deberá tenerlo en cuenta a efectos de graduar la que, en su caso, deba imponer, pudiendo minorarla, sin perjuicio de declarar la comisión de la infracción.

Sección 4.ª Las personas responsables

Artículo 391. *Responsables de las infracciones.*

1. Son responsables de las infracciones territoriales o urbanísticas las personas físicas y jurídicas, así como, en su caso, las entidades sin personalidad a que se refiere la normativa de régimen jurídico del sector público, que realicen la conducta tipificada a título de dolo o

culpa. Sin perjuicio de lo anterior, se aplicarán las reglas contenidas en los siguientes apartados.

2. En caso de obras e instalaciones sin el preceptivo título administrativo habilitante o sin haber presentado la declaración responsable o vulnerando sus términos, serán sancionados el promotor, el empresario, el constructor que ejecute las obras y el técnico que las dirija. Se presumirá promotor la persona propietaria del suelo o del edificio, salvo prueba en contrario.

3. En caso de parcelaciones urbanísticas sin título administrativo habilitante serán sancionados, además de la persona propietaria inicial de los terrenos, quienes, en el ejercicio de sus profesiones, cooperen con un acto sin el cual no se habría efectuado, así como los adquirentes, en proporción a la asignación de uso, cuota o participación adquirida.

4. En los actos ejecutados, realizados o desarrollados al amparo de actos administrativos que constituyen o legitimen una infracción urbanística, serán responsables:

a) El titular del órgano administrativo unipersonal que haya otorgado las licencias o aprobaciones sin los preceptivos informes o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la infracción, los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de dichas licencias o aprobaciones en idénticas condiciones y el titular de la Secretaría o el órgano procedente en los municipios de gran población según lo previsto en la normativa de régimen local que en su informe no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico y jurídico, así como los funcionarios facultativos que hayan informado favorablemente las licencias o aprobaciones, cuando concurran dolo, culpa o negligencia graves.

b) Los sujetos enumerados en el apartado 1 de este artículo que realicen materialmente la conducta tipificada con dolo, culpa o negligencia grave.

A efectos de la exigencia de la responsabilidad a los titulares y miembros de órganos administrativos y empleados públicos, la determinación del tipo de infracción y de la cuantía de la sanción será la que para cada caso se prevea en este título.

5. Las personas jurídicas y las entidades y uniones sin personalidad, tales como comunidades de bienes o herencias yacentes, son responsables de las infracciones territoriales o urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y, en su caso, asumirán el coste de las medidas de restablecimiento de la legalidad y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

De la obligación de pago de las multas que recaiga sobre personas jurídicas o sobre entes sin personalidad, en caso de impago, son responsables solidarios los gestores o administradores, de hecho o de derecho.

El procedimiento para exigir la responsabilidad solidaria, según los casos, será el siguiente:

a) Cuando la responsabilidad haya sido declarada y notificada a los responsables solidarios en cualquier momento anterior al vencimiento del período voluntario de ingreso de la multa, bastará con requerirle el pago una vez transcurrido dicho período.

b) En los demás casos, una vez transcurrido el período voluntario de ingreso de la multa, el órgano competente dictará acto de declaración de responsabilidad que se notificará a los responsables.

6. Las personas a que se refiere el artículo 31 quinquies del Código Penal sólo serán sancionadas con multa y únicamente cuando cometan la acción típica con ocasión de sus actividades empresariales en concurrencia en el mercado sin naturaleza de servicio público, conforme a lo dispuesto en el artículo 166.7 de la Ley.

7. Ante indicios de acciones contrarias a lo dispuesto en la Ley, realizadas en el ejercicio de sus funciones por personas sometidas a normas deontológicas, la Administración las pondrá en conocimiento de los órganos competentes para imponer correcciones disciplinarias, sin perjuicio, en su caso, de las sanciones previstas en la Ley y en el Reglamento.

Artículo 392. *Carácter independiente de las multas.*

1. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables de una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente, aunque se declararen en un único procedimiento,

pero cuando una misma infracción se haya realizado por varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las sanciones que se impongan, salvo que la sanción pecuniaria se pudiera individualizar en la resolución en función del grado de participación de cada responsable.

Responderán de forma solidaria los anunciantes, agencias inmobiliarias y medios de publicidad respecto de las infracciones sobre publicidad, comunicación comercial o promoción con indicaciones disconformes con la ordenación territorial o urbanística o que induzcan a error sobre su correcta aplicación.

2. Si los títulos de responsabilidad concurren en una misma persona, se impondrá una sola multa.

Artículo 393. *Muerte o extinción de los responsables.*

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad sancionadora por las infracciones territoriales o urbanísticas cometidas, sin perjuicio de las medidas de restablecimiento de la legalidad, de las obligaciones indemnizatorias que procedan y de la exigencia, en su caso, a los sucesores mortis causa, o a quien se haya beneficiado o lucrado con la infracción del decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.

2. Si la persona jurídica autora de una infracción territorial o urbanística se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán responsables las personas físicas que, desde sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

3. Si la persona jurídica ya sancionada se extinguiera y la multa no se satisficiera en liquidación, serán responsables solidarios de su pago las personas físicas que desde sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas determinaron con su conducta la comisión de la infracción, y los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente del pago de la sanción hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado.

Sección 5.ª La prescripción de infracciones y de sanciones

Artículo 394. *Prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones territoriales y urbanísticas graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. Esta determinación se entiende sin perjuicio de la adopción de las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística perturbada conforme a los plazos y cómputos establecidos en el artículo 153 de la Ley y en el Reglamento.

2. El plazo de prescripción de las infracciones territoriales y urbanísticas comenzará a computarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Cuando la infracción no presente signos externos el día inicial se retrasará a aquél en que aparezcan tales signos, y nunca antes de la realización del último acto infractor.

En los supuestos de actos constitutivos de una infracción territorial o urbanística que se realicen al amparo de aprobación, licencia u otro título, el plazo de prescripción empezará a computarse desde el momento de la anulación del título administrativo que los ampare.

3. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de un procedimiento administrativo de naturaleza sancionadora, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable. Asimismo, se interrumpirá el plazo de prescripción durante la instrucción de causa penal y las actuaciones del Ministerio Fiscal, con conocimiento del imputado, y se reiniciará con la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o la del pronunciamiento de la autoridad judicial.

4. En el caso de infracciones derivadas de una actividad continuada o infracciones continuadas, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora o la del último acto con el que la infracción se consuma. En el caso de infracciones permanentes, el plazo comenzará con el cese efectivo de la actuación.

Constituye infracción urbanística continuada, la actividad consistente en la repetición de actos que sean constitutivos del mismo tipo de infracción administrativa cuando todos ellos

tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial, definido registral o físicamente. A estos efectos se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

a) La existencia de una pluralidad de acciones u omisiones con cierta vinculación espacial y temporal que sean ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión.
b) La homogeneidad del valor territorial y urbanístico a proteger, en su caso.
c) La identidad o semejanza del precepto objeto de contravención.

Constituye infracción permanente, la actividad que se comete mediante una única acción que tiene la virtualidad de prolongar sus efectos en el tiempo y, con ello, poner de manifiesto una voluntad infractora sin solución de continuidad.

5. Cuando el inicio del procedimiento sancionador esté condicionado a la previa anulación del título administrativo habilitante, el cómputo del plazo de prescripción de la infracción se interrumpirá desde el inicio del procedimiento de anulación hasta el día en se produzca la firmeza de la resolución por la que se anule dicho título administrativo. Anulada la licencia o el título administrativo, se iniciará el procedimiento sancionador por la infracción que corresponda al acto, uso o edificación contrario a la legalidad territorial o urbanística.

Artículo 395. *Inicio de procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística y prescripción de la infracción.*

El inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística no interrumpe el plazo de prescripción de las eventuales infracciones territoriales o urbanísticas que se hubieran podido cometer a efectos del procedimiento sancionador que pudiere iniciarse por las mismas.

Artículo 396. *Prescripción de las sanciones.*

1. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves y graves prescriben a los tres años y las impuestas por infracciones leves al año.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

Interrumpirá la prescripción de las sanciones la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

En el caso de que se acuerde la suspensión de las sanciones por resolución judicial o por anuncio de interposición de recurso contencioso-administrativo, el plazo de prescripción se reiniciará cuando recaiga el pronunciamiento de la autoridad judicial o, en su caso, cuando transcurra el plazo de interposición del recurso contencioso-administrativo sin que se haya interpuesto.

3. En el caso de desestimación presunta del recurso de alzada o de reposición, según proceda, interpuesto contra la resolución sancionadora, el plazo de prescripción de la sanción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo legalmente previsto para la resolución del recurso.

Sección 6.ª El procedimiento y la competencia

Artículo 397. *Procedimiento sancionador.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación del procedimiento administrativo común.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación, sin que a estos efectos se computen las dilaciones o suspensiones del procedimiento que sean imputables al presunto infractor.

3. Cuando los hechos constitutivos de infracción den lugar también a procedimiento de restablecimiento de la legalidad, el sancionador se coordinará con aquél y podrán unirse a cada expediente testimonios de lo actuado en el otro. Podrá acordarse la suspensión del

procedimiento sancionador hasta que sea firme la resolución del de restablecimiento de la legalidad cuando resulte necesario para la determinación de la infracción, las consecuencias ligadas a su comisión o la extensión de la sanción, y para evitar contradicciones. Durante tal suspensión se interrumpirán los plazos del procedimiento sancionador y de prescripción de la infracción.

4. La potestad disciplinaria se ejercerá observando el procedimiento establecido en la legislación reguladora de la función pública, sin perjuicio de la aplicación de las especialidades relativas al procedimiento administrativo sancionador contenidas en la normativa de procedimiento administrativo común y en la medida en que sean compatibles con aquélla.

Artículo 398. *Imposición de la sanción y reposición de la realidad física alterada.*

Si en el momento de formularse la propuesta de resolución en el procedimiento sancionador aún no hubiera recaído resolución en el de restablecimiento de la legalidad, se deberá hacer constar expresamente la pendencia de la adopción de las medidas procedentes para el pleno restablecimiento del orden jurídico infringido y, por tanto, en su caso, para la reposición a su estado originario de la realidad física alterada.

Artículo 399. *Infracciones constitutivas de delito.*

1. En los casos de indicios de delito en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento sancionador, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, o de la Autoridad Judicial, suspendiendo la instrucción del procedimiento hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal de acuerdo con sus normas estatutarias o la del pronunciamiento firme de la autoridad judicial.

Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho.

2. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa si concurre identidad de sujeto, hecho y fundamento, sin perjuicio de la adopción de las medidas de restablecimiento y reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 400. *Procedimiento complementario de resarcimiento.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador podrá determinar, asimismo, previa audiencia de la persona interesada, la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados a los bienes o intereses públicos de la Administración Pública competente para imponer la sanción como consecuencia de la comisión de la infracción territorial o urbanística.

2. En los casos en que, como consecuencia de actos constitutivos de infracción territorial o urbanística, se causen daños y perjuicios a los bienes o intereses públicos, y éstos no sean objeto de cuantificación en el procedimiento sancionador, deberá instruirse un procedimiento complementario para el resarcimiento de dichos daños o perjuicios, que habrá de ajustarse a la tramitación establecida en la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo común y en la legislación de patrimonio de las Administraciones Públicas. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa que recaiga en este procedimiento complementario será de seis meses a contar desde la fecha de su iniciación.

3. Procederá la tramitación del procedimiento complementario para el resarcimiento de los daños y perjuicios causados a la Administración cuando la indemnización se exija a sujetos distintos de los inculpados en el procedimiento sancionador.

4. El procedimiento complementario podrá iniciarse dentro del año siguiente a la firmeza de la resolución del procedimiento sancionador y podrá suspenderse hasta que sea firme la resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad cuando sea necesario para la determinación de la infracción o sus consecuencias y evitar contradicciones.

5. La cantidad determinada en concepto de indemnización por los daños y perjuicios ocasionados a los bienes o intereses públicos tendrá la consideración de ingreso de derecho

público y podrá ser exigible, de no procederse a su abono en periodo voluntario, por la vía de apremio.

6. La obligación indemnizatoria determinada en el procedimiento sancionador o mediante procedimiento complementario operará sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad que la actuación ilegal pueda ocasionar a terceros o a otras Administraciones Públicas.

Artículo 401. *Competencias sancionadoras.*

1. La competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores corresponde:

a) Al municipio respecto a las conductas tipificadas como infracción urbanística.

b) A la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo respecto alas infracciones contra la ordenación del territorio o las actuaciones que se realicen sin el preceptivo título habilitante o acto administrativo que debería haber dictado la Administración autonómica, así como en los supuestos de obstrucción a la labor de la Inspección autonómica.

2. En el caso de que las infracciones contra la ordenación del territorio incidan en las competencias sancionadoras municipales por tratarse también de acciones u omisiones constitutivas de infracción urbanística, la Administración que haya incoado el procedimiento deberá comunicarlo de inmediato a la otra a los efectos de la cooperación y colaboración interadministrativa. La Administración receptora de la comunicación deberá trasladar, en el plazo máximo de diez días, a la emisora todos los antecedentes, datos, documentos e información que disponga respecto a la actuación de que se trate.

3. En caso de concurrencia de procedimientos sancionadores incoados por diferentes Administraciones en al ámbito de sus competencias, por hechos conexos entre sí, las sanciones impuestas por una Administración no impedirán la imposición de sanciones por otra Administración.

Cuando cualquiera de los procedimientos sea resuelto con imposición de las correspondientes sanciones se comunicará a la otra Administración a los efectos de que minore la sanción conforme a las reglas de los concursos de infracciones.

4. Cuando un municipio incurra en inactividad en el ejercicio de sus competencias sancionadoras propias, la Comunidad Autónoma podrá asumir la competencia por sustitución, previo requerimiento a la Entidad Local y siempre que la infracción urbanística afectara a competencias autonómicas, en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases de régimen local.

5. La instrucción de los procedimientos sancionadores corresponderá a funcionarios que ocupen puestos de trabajo en las unidades administrativas dedicadas al ejercicio de las funciones de inspección o equivalentes establecidas en virtud de los principios de autoorganización y autonomía local.

La instrucción de los procedimientos sancionadores que se incoen desde la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo corresponderá al personal funcionario de los Cuerpos de Inspección y Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, en los términos dispuestos en su normativa específica.

6. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción territorial o urbanística, los órganos competentes aprecien que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sean competentes, lo comunicarán al órgano que consideren competente.

7. Las competencias para el inicio, instrucción y resolución de los procedimientos para exigencia de responsabilidad sancionadora son las que resulten de la normativa aplicable a la correspondiente Administración, y se entiende sin perjuicio de las potestades de autoorganización y de asociación, las posibilidades de delegación, descentralización y desconcentración, y las competencias de las Diputaciones para la asistencia a los municipios, en los términos establecidos en la legislación sobre régimen local y las normas provinciales que la desarrollen, o las que se les transfieran o deleguen.

8. La competencia para imponer sanciones por la comisión de infracciones territoriales o urbanísticas no obsta a las sanciones que, por infracciones concurrentes, corresponda imponer a otras Administraciones y órganos de acuerdo con otras leyes sectoriales.

Artículo 402. *Destino de las multas.*

1. La ejecución de las resoluciones sancionadoras y el importe de las multas corresponderá ala Administración que hubiera resuelto el procedimiento sancionador.

2. Los importes en concepto de sanciones, una vez descontado el porcentaje para garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística, se integrarán en el patrimonio público de suelo de la Administración actuante. A estos efectos, se establece como porcentaje para garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística el quince por ciento de la sanción impuesta, o el que cada dos años determine la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a la vista de los datos y antecedentes sobre la evolución del coste del servicio, destinándose a sufragar gastos directamente relacionados con la inspección territorial y urbanística de la Administración actuante.

Artículo 403. *Reducción de sanciones por reconocimiento de responsabilidad o cumplimiento de la resolución.*

1. Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución sancionadora implicará una reducción del veinte por ciento en el importe de la sanción propuesta. Idéntica reducción procederá cuando el infractor reconozca su responsabilidad en cualquier momento anterior a la citada resolución. Estas reducciones son acumulables entre sí.

De conformidad con lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, la efectividad de estas reducciones estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción. La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de las referidas reducciones.

2. Cuando el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística y sancionador se dirijan contra la misma persona y ésta reconociera su responsabilidad, podrá beneficiarse de una reducción adicional del cincuenta por ciento sobre la cuantía resultante de aplicar las reducciones previstas en el apartado 1 o, en su caso, sobre el importe de la sanción que hubiera sido propuesta o impuesta por la comisión de la infracción o a la devolución del cincuenta por ciento del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, si ejecuta voluntariamente la resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística en la forma y plazos dispuestos por la Administración.

La reducción de la sanción pecuniaria por la reposición voluntaria de la realidad física alterada no será eficaz hasta que el infractor cumpla plenamente la resolución que ordena el restablecimiento de la legalidad vulnerada o, en su caso, se comprometa a restaurar el orden infringido a su situación inicial en la forma y plazos dispuestos por la Administración y garantice este compromiso mediante aval del cien por cien del importe de las obras o actuaciones necesarias. La cancelación de garantía se acordará por la Administración cuando el obligado hubiera dado cumplimiento a las medidas que a tal fin se hayan ordenado en la resolución del procedimiento de restablecimiento. El incumplimiento dará lugar a la ejecución de la garantía, sin perjuicio de las responsabilidades que en otro orden pudieran derivarse.

En el supuesto de que la sanción impuesta hubiese sido abonada sin la aplicación de la reducción por reposición voluntaria, procederá la devolución del cincuenta por ciento del importe correspondiente de la que hubiera satisfecho, una vez que el infractor haya repuesto voluntariamente la realidad física alterada a su estado anterior.

Cuando la reposición voluntaria no se hiciere en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del veinticinco por ciento, siempre y cuando no se hubiere iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria.

3. Para la aplicación de la reducción de la sanción en los supuestos de reposición voluntaria de la realidad física alterada se comprobará el efectivo cumplimiento de las medidas que a tal fin se hayan ordenado en la resolución del procedimiento de restablecimiento.

4. La reducción de las sanciones en supuestos de reposición voluntaria de la realidad física alterada, se circunscribirá a la correspondiente infracción por la actuación ilegal causante de la alteración de la realidad física que ha sido repuesta por la persona

responsable de dicha alteración, no teniendo lugar la disminución por otras infracciones concurrentes tales como la obstrucción a la función inspectora o el incumplimiento de las medidas provisionales.

5. Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística, la sanción que corresponda según el apartado 2 se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe.

Dicha reducción no procederá en los supuestos en que se hubiera aplicado el principio de proporcionalidad respecto a los elementos con disconformidades no sustanciales con la ordenación aplicable.

6. En aquellos supuestos en que la persona obligada en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad sea distinta de la que resulte infractora en el procedimiento sancionador por los mismos hechos, la persona infractora sólo tendrá derecho a las reducciones previstas en la legislación de procedimiento administrativo general.

TÍTULO VIII

Medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares

CAPÍTULO I

Régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación

Artículo 404. *Situación de asimilado a fuera de ordenación.*

1. Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea el uso al que se destinan, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1 de la Ley, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. A estos efectos, se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones. Para la consideración de obra terminada se estará a lo dispuesto en el artículo 355.

3. Podrán quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación, en la medida que contravengan la legalidad territorial o urbanística, las edificaciones irregulares en los casos de imposibilidad material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que, en su caso, se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, conforme a lo establecido en el Reglamento.

Sin perjuicio de las resoluciones judiciales que pudieran dictarse en ejecución de sentencias, también podrán quedar en esta situación las edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo, a contar desde la fecha de su terminación, para adoptar las medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

4. Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Se hará mención expresa a estas limitaciones en las resoluciones que, conforme a lo previsto en la legislación estatal suelo, tengan por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas cuando éstas no cuenten con la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

5. La instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación corresponde al Ayuntamiento que podrá desarrollar el mismo mediante ordenanza conforme a las especialidades que se regulan en este Reglamento.

6. Podrá reconocerse la situación de asimilado a fuera de ordenación en una parte de la edificación en las que se hayan realizado obras irregulares, siempre que constituya una

unidad funcional y constructiva independiente y para las mismas se cumplan los requisitos del artículo 405.

Artículo 405. *Requisitos para el reconocimiento.*

El reconocimiento de una edificación irregular en situación de asimilado a fuera de ordenación implica la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley.
b) Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, conforme a lo dispuesto en la normativa municipal o, en su defecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 407.
c) Que no se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

Artículo 406. *Documentación técnica que acredita los requisitos.*

La solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se acompañará de un documento elaborado por técnico competente que permita verificar el cumplimiento de los requisitos del artículo 405 en el que se incluirá lo siguiente:

a) Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial georreferenciada.
b) Régimen del suelo. Clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.
c) Identificación de la existencia de riegos de origen natural o antrópico.
d) Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.
e) Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
f) Certificado que acredite que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina conforme a lo dispuesto en el artículo 407.
g) En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística, la descripción de la parcela, a los efectos del artículo 174.2 de la Ley, que podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.
h) A los efectos del artículo 409.1.f se identificarán los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de éstos, se adjuntará a la documentación señalada en los apartados anteriores declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta circunstancia.

Artículo 407. *Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.*

1. En ausencia de normativa municipal, se entenderá que la edificación irregular terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de:

a) Las condiciones de seguridad estructural necesarias sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.
b) Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.
c) Un sistema de abastecimiento de agua y de suministro eléctrico que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

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

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

2. Las edificaciones destinadas a uso residencial, además, deberán cumplir las siguientes exigencias:

a) La edificación deberá incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.

Artículo 408. *Inicio e instrucción del procedimiento.*

1. El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de los interesados acompañando a la solicitud la documentación técnica establecida en el artículo 406.

2. Durante la instrucción del procedimiento el Ayuntamiento solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados al objeto de que se pronuncien, entre otras circunstancias, sobre lo siguiente:

a) Afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, así como régimen aplicable a la edificación irregular conforme a lo previsto en la legislación sectorial que los regula.

b) Instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad en materia de su competencia.

c) Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar.

3. Si la edificación pudiera afectar a terrenos de dominio público marítimo-terrestre o sus zonas de servidumbre se solicitará informe a la Administración competente en materia de costas y cuando afecte a la ordenación territorial, conforme al artículo 158.1 de la Ley, a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio al objeto de que se pronuncie sobre la existencia de expedientes en materia de disciplina territorial.

4. A la vista de la documentación técnica, de los informes emitidos y de los antecedentes que obren en el Ayuntamiento sobre la edificación irregular, los servicios técnicos y jurídicos emitirán informe sobre la idoneidad de la citada documentación, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y sobre la ejecución de las mismas conforme al apartado 6.

5. Durante la instrucción del procedimiento podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con los requisitos del artículo 407, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras. Durante dicho plazo el procedimiento quedará suspendido.

La ejecución de las obras deberá acreditarse por los interesados, antes de dictar la resolución del procedimiento, y podrán consistir en lo siguiente:

a) Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.

b) Obras exigidas por las Administraciones competentes para evitar los riegos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a los propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por éstos.

Artículo 409. *Resolución del procedimiento.*

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

a) La identificación de la edificación y, en su caso, parte de ésta afectada por la resolución.
b) El reconocimiento de que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.
c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.
d) El reconocimiento de que la edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, en su caso, acreditación de que se han adoptado las medidas para evitar los mismos conforme a lo previsto en el artículo 408.5.
e) Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 410.5.
f) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales, así como de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.
g) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 410.

2. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen que resulte aplicable a la misma.
3. El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad de éste.

Artículo 410. *Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.*

1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular es un acto reglado que no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. El acto administrativo deberá dictarse sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.
2. En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación.
Este régimen también se aplicará a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.1 de la Ley, que se encuentren sobre parcelaciones con título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.
En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la Ley y en el Reglamento.
3. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.
4. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan

actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

5. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras o a las redes de telecomunicaciones, o cuando éstos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles que deberán contar con la autorización sectorial que corresponda.

6. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

7. La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

CAPÍTULO II

Adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares

Artículo 411. *Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.*

1. El Plan Especial de adecuación ambiental y territorial tiene por objeto identificar y delimitar una agrupación de edificaciones irregulares con la finalidad de establecer las medidas necesarias para su integración ambiental, territorial y paisajística y para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población. A estos efectos, podrán establecer infraestructuras comunes de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, así como de telecomunicaciones.

2. Se considera agrupación a un conjunto homogéneo de edificaciones irregulares próximas entre sí y que requiere de una actuación conjunta para definir y ejecutar las medidas señaladas en el apartado 1.

3. Los Planes Especiales podrán delimitar una agrupación de edificaciones irregulares sobre cualquier clase y categoría de suelo, salvo que en el mismo esté prevista una actuación de transformación urbanística y el instrumento que establece su ordenación detallada esté aprobado definitivamente.

4. La tramitación podrá realizarse en ausencia de instrumento de ordenación urbanística general o de falta de previsión del Plan Especial en el mismo y será preceptiva cuando así lo determinen los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en las agrupaciones de edificaciones irregulares que no se incorporen a la ordenación urbanística.

5. La delimitación de los ámbitos se motivará en los Planes Especiales atendiendo a criterios de cohesión territorial, densidad edificatoria, de situación jurídica de las edificaciones y de sostenibilidad económica de las actuaciones que en el mismo se prevean. Formarán parte del ámbito los terrenos estrictamente necesarios para la ejecución de las medidas de adecuación que se prevean.

6. La tramitación del Plan Especial podrá iniciarse de oficio o a instancias de los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de las edificaciones irregulares incluidas en el ámbito, acompañando su solicitud de la documentación necesaria para la iniciación del procedimiento.

Artículo 412. *Contenido del Plan Especial.*

El contenido documental del Plan Especial será el establecido en el artículo 90.3, adecuando el mismo a la finalidad del instrumento de ordenación urbanística e incorporando lo siguiente:

a) Identificación, caracterización y justificación del ámbito delimitado que incluirá los terrenos estrictamente necesarios para implantar las infraestructuras comunes de servicios básicos y de telecomunicaciones y para adoptar las medidas de mejora de la calidad ambiental y de integración territorial y paisajística del ámbito.
b) Clase y categoría del suelo, así como el régimen de usos permitidos conforme a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes y, en su caso, conforme a la legislación sectorial que resulte de aplicación.
c) Identificación de las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus superficies, características básicas y situación jurídica.
d) Estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.
e) Infraestructuras viarias y de servicios existentes, incluidas las conexiones exteriores, con indicación de sus características, su estado de conservación y funcionamiento.
f) Análisis de los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por la agrupación de edificaciones, y de los impactos, ambientales, territoriales y paisajísticos que ocasiona.
g) Limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales y la justificación de su cumplimiento.
h) Estudio paisajístico del ámbito con las medidas a adoptar para minimizar su impacto y garantizar su integración.
i) Estudio de viabilidad económica de las actuaciones que se proponen, que incluirá los costes, su distribución y asignación y el plazo de ejecución de las distintas obras y medidas propuestas. En caso de que algunas de las obras o medidas correspondan o se asuman por el Ayuntamiento, se valorará su impacto económico sobre la Hacienda Local.
j) Otros estudios y documentación requerida por la normativa sectorial aplicable.

Artículo 413. *Determinaciones del Plan Especial.*

El Plan Especial incluirá entre sus determinaciones:

1. Delimitación del ámbito.
2. Medidas correctoras para minimizar el impacto ambiental, territorial y paisajístico de la agrupación entre las que deberá contemplarse:

a) Actuaciones sobre las infraestructuras de saneamiento que garanticen las condiciones de salubridad de la población y que reduzcan el impacto ambiental. A estos efectos, se definirán los sistemas de evacuación y depuración de aguas residuales que eviten la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.
b) Actuaciones para reducir los impactos de la agrupación sobre el paisaje o el patrimonio histórico, entre ellos los que:

1.º Afecten a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos o puedan provocar peligro de incendio.
2.º Provoquen la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
3.º Alteren la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

c) Actuaciones que eviten los riesgos que puedan sufrir las edificaciones y las personas, entre ellas:

1.º En el caso de que la agrupación de edificaciones irregulares se encuentre en terreno forestal o contiguo a éste, se contemplarán las medidas que la legislación forestal establezca.

2.º En el caso de que la agrupación de edificaciones irregulares se encuentre ubicada en suelos con riesgo cierto de inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, se adoptarán las medidas que eviten la vulnerabilidad y garanticen la autoprotección.

3. Medidas para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

a) Actuaciones sobre las infraestructuras de agua y electricidad que permitan garantizar el suministro a las edificaciones existentes conforme al uso al que se destinan.

b) Actuaciones sobre la red viaria para mejorar las condiciones de seguridad y accesibilidad.

4. Medidas para evitar el crecimiento de la agrupación de edificaciones irregulares y su colmatación por la edificación.

5. Determinaciones sobre el tipo máximo de obra autorizable en las edificaciones irregulares existentes, que no podrán superar las previstas en el artículo 410.4 y que podrán prever elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.

6. Plazos y programación temporal para la ejecución de las medidas y obras contempladas y, en su caso, fases o zonas que a tal efecto se establezcan. El Plan Especial podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras para su puesta en servicio.

Artículo 414. *Efectos de la aprobación del Plan Especial.*

La entrada en vigor del Plan Especial producirá los siguientes efectos:

1. Las parcelas existentes no ocupadas por edificaciones serán indivisibles, salvo las necesarias para la ejecución de las previsiones y medidas del Plan Especial. Las parcelas no edificadas que el Plan Especial no destine a infraestructuras de servicios comunes mantendrán el régimen que les corresponda, quedando exentas del pago de los costes de las actuaciones previstas en el Plan Especial, hasta su incorporación, si procede, a la ordenación urbanística.

2. En las edificaciones irregulares existentes, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el presente título, una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar la ejecución de las obras y el acceso a los servicios contemplados en el artículo 410.5, así como la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrá realizase para el conjunto de las edificaciones que se incluyen en el ámbito del Plan Especial que cumplan con los requisitos del artículo 405. A estos efectos, el Plan Especial podrá incluir un Anexo con la documentación técnica del artículo 406.

3. En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad territorial y urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados.

4. El régimen previsto para las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial se establece con independencia de la situación jurídico-administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que recaigan.

Artículo 415. *La ejecución del Plan Especial.*

1. La ejecución y conservación de las obras contempladas en el Plan Especial corresponde a los propietarios de las edificaciones irregulares en proporción a la superficie construida que las mismas tengan materializada. La gestión de las actuaciones puede ser:

a) Pública, mediante el pago de cuotas o, en su caso, mediante la imposición de contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes de la Ley.

b) Privada, cuando la iniciativa esté representada por más del cincuenta por ciento de los propietarios del ámbito, mediante la constitución de una entidad de adecuación ambiental y territorial, conforme al procedimiento previsto en el artículo 132. Los propietarios de fincas incluidas en el ámbito quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística si no se hubieran adherido en el plazo previsto en el artículo 132.7.

2. Para la ejecución de las actuaciones contempladas en el Plan Especial se requerirá un proyecto de distribución de cargas, conforme a lo establecido en el artículo 167, que se tramitará y aprobará conforme al procedimiento establecido en el artículo 246. Cuando se lleve a cabo mediante gestión privada, la aprobación del proyecto de distribución de cargas requerirá la mayoría de las cuotas representadas en el seno de la entidad de adecuación ambiental y territorial.

Así mismo, se elaborará para su aprobación o autorización por el municipio, un proyecto de obras de adecuación ambiental y territorial. El alcance y las características de las obras deberá acotarse conforme al carácter excepcional que las mismas tienen, sin que puedan exigirse por las compañías suministradoras más obras que las estrictamente necesarias para cumplir con la finalidad de estas.

3. La entidad de adecuación ambiental y territorial podrá recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio. Así mismo, podrá actuar fiduciariamente y con pleno poder dispositivo sobre las fincas que, incluidas en el ámbito del Plan Especial, pertenezcan a sus miembros para la ejecución de las obras previstas. Los acuerdos de la entidad podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

4. Una vez ejecutadas las medidas de adecuación ambiental y territorial, los propietarios de fincas incluidas en el ámbito deberán constituirse en entidad de conservación mediante modalidad análoga a la entidad urbanística de conservación de la urbanización.

5. Para lo no previsto en el presente artículo se podrá aplicar por analogía la normativa sobre la ejecución asistemática prevista en el Capítulo VII del Título V de este Reglamento.

CAPÍTULO III

Incorporación de edificaciones irregulares a la ordenación urbanística

Artículo 416. *Régimen general de incorporación a la ordenación urbanística de edificaciones irregulares.*

1. Los Ayuntamientos, con ocasión de la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística, o mediante sus modificaciones o revisiones, podrán incorporar a la ordenación las edificaciones irregulares que sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico.

2. La incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación urbanística deberá fundamentarse en el interés general y se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares, de la instrucción de otros procedimientos administrativos o de las resoluciones judiciales que pudieran afectar a las mismas.

3. Para la efectiva incorporación a la ordenación urbanística, junto con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística correspondiente, será necesario el cumplimiento de los deberes y las cargas que en él se determinen, de conformidad con la legislación aplicable, y en la forma y plazos que establezca.

A estos efectos, las edificaciones irregulares, atendiendo a su situación inicial y a las determinaciones de ordenación que se prevean, se incluirán en el ámbito de una actuación de transformación urbanística cuando deban quedar sujetas al régimen que para las mismas se establece en el Título II de la Ley.

4. En las edificaciones irregulares que se incorporen a la ordenación urbanística que cuenten con una resolución administrativa firme acordando la reposición de la realidad física alterada, sin perjuicio de las sanciones que correspondan, y siempre que no hubiera transcurrido el plazo legalmente previsto para su ejecución, podrá acordarse el cumplimiento

por equivalencia de la resolución si se satisface la indemnización procedente y se cumplen los deberes y cargas establecidos en el instrumento de ordenación urbanística.

Artículo 417. *Incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística identificarán las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en el término municipal, analizarán su compatibilidad con el modelo propuesto y la viabilidad de su incorporación. Cuando ello no proceda, se establecerán las determinaciones necesarias para su adecuación ambiental y territorial a través de un Plan Especial.

2. A efectos de considerar la compatibilidad de la agrupación de edificaciones irregulares con el modelo territorial y urbanístico adoptado por el instrumento de ordenación urbanística, se valorarán, entre otros aspectos, la aptitud de la agrupación de edificaciones para dotarse de una estructura urbana, lo que puede venir justificado por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente o por la capacidad de generar actividades urbanas y, en consecuencia, demandar servicios y dotaciones comunes.

3. La incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico desvinculadas de los núcleos urbanos existentes será excepcional y el ámbito que se delimite no podrá incrementar la superficie ocupada.

4. No procederá la incorporación a la ordenación urbanística de las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en suelo rústico que se localicen en:

a) Suelo rústico de especial protección por legislación específica, cuando su incorporación sea incompatible con el régimen de protección.

b) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, salvo que el instrumento correspondiente determine la compatibilidad de la agrupación con los valores preservados.

c) Suelos preservados por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir a estos ámbitos, total o parcialmente, de la reserva de terrenos para dotaciones y vivienda protegida, cuando no sea posible técnicamente su cumplimiento y se justifique en el propio instrumento que las dotaciones resultantes son suficientes para atender la demanda que genera su incorporación.

Artículo 418. *La ejecución en los ámbitos de agrupaciones de edificaciones irregulares incorporadas a la ordenación.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán establecer normas específicas de urbanización en las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en suelo rústico que se incorporen a la ordenación urbanística con respeto a las determinaciones previstas en la Ley.

2. El cumplimiento del deber de urbanizar en los ámbitos de agrupaciones de edificaciones que se incorporen a la ordenación urbanística podrá realizarse de forma progresiva, mediante la recepción total o parcial de la urbanización y la puesta en servicio de las infraestructuras. El proyecto de urbanización podrá establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras para posibilitar su recepción parcial o puesta en servicio.

Para establecer las fases de urbanización se tendrá en cuenta la estructura de la propiedad del suelo, la iniciativa para la ejecución de las obras, la coherencia con la ordenación urbanística y la efectividad de la puesta en servicio de las distintas infraestructuras.

3. Conforme al artículo 176.6 de la Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2, en aquellos ámbitos de planeamiento que cuenten con la ordenación detallada aprobada definitivamente, los municipios podrán aprobar proyectos de obras ordinarias para la ejecución de infraestructuras provisionales de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento que presten los servicios básicos a las edificaciones existentes. Los costes de ejecución y mantenimiento de estas infraestructuras corresponderán a los propietarios de las edificaciones que accedan a los servicios.

La aprobación del proyecto de obras ordinarias de infraestructuras provisionales no exime del deber ejecutar las obras previstas en el proyecto de urbanización ni de cumplir con el resto de deberes que correspondan a la actuación de transformación urbanística, conforme a las determinaciones y a los plazos que se contengan en el instrumento de ordenación urbanística.

El acceso a los servicios tendrá carácter provisional hasta la recepción total o parcial de las obras de urbanización. Conforme al artículo 312, las empresas suministradoras exigirán para la contratación provisional la licencia o declaración responsable que habilite la ocupación o utilización, la resolución administrativa que reconozca la situación de fuera de ordenación o de asimilado a fuera de ordenación, o la certificación administrativa referida en el apartado 2 del artículo, según el régimen que resulte de aplicación a la edificación.

4. Las personas propietarias deberán participar en el mantenimiento y conservación de la urbanización en la forma que se determine en los instrumentos de ordenación y ejecución.

TÍTULO IX

El hábitat troglodítico

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 419. *Régimen general del hábitat troglodítico.*

1. En este título se regula el régimen urbanístico de aplicación a los ámbitos de hábitat troglodítico, estableciendo reglas particulares que permiten reconocer este tipo de asentamientos tradicionales en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y establecer las actuaciones necesarias para su conservación y mejora.

2. En lo no dispuesto en este título serán de aplicación las disposiciones generales de la Ley y el Reglamento, así como lo dispuesto en las ordenanzas municipales que se dicten en su desarrollo.

Artículo 420. *Definiciones.*

A los efectos de este Reglamento se entiende por:

a) Hábitat troglodítico: Forma de asentamiento tradicional en la que predomina la ocupación del subsuelo de un determinado ámbito geográfico mediante cuevas. Forman parte del hábitat los cerros o cabezos, las cuevas y los espacios libres asociados a las mismas (placetas, patios, corrales), así como los elementos de comunicación (vías, calles, caminos y veredas) y de evacuación de aguas pluviales por escorrentía.

b) Cerro: Elemento de relieve, formado por una o varias unidades de carácter geológico y geomorfológico que da soporte a un hábitat troglodítico.

c) Cueva: Unidad constructiva desarrollada en el subsuelo excavada artificialmente en el terreno u obtenida adaptando una cueva natural para su uso.

d) Barrio de Cuevas: Zona de suelo urbano ocupada por un hábitat troglodítico.

Artículo 421. *Municipio troglodítico de Andalucía.*

Tendrá la consideración de municipio troglodítico aquel que reúna alguna de las siguientes características:

a) Más de un quince por ciento de las viviendas existentes en suelo urbano responden a la tipología de cueva.

b) Más de un cincuenta por ciento de la superficie del suelo urbano del municipio está ocupada por un ámbito de hábitat troglodítico.

c) El hábitat troglodítico constituye un elemento singular del municipio con valores patrimoniales o de relevancia turística cuyas características procede preservar.

Artículo 422. *Normas de aplicación directa en los ámbitos de hábitat troglodítico.*

Las normas establecidas en este artículo serán de aplicación sin perjuicio de las dispuestas en el artículo 6 de la Ley, cualquiera que sea la clase y usos del suelo donde se localicen las cuevas, tanto si existe instrumento de ordenación urbanística como en ausencia de éste.

1. En los ámbitos de hábitat troglodítico podrá autorizarse la excavación de nuevas cuevas cuando el instrumento de ordenación urbanística correspondiente lo permita y siempre que queden garantizadas las condiciones básicas de la edificación aplicables.

2. Los cambios de uso y las obras de ampliación de las cuevas existentes se realizarán en las condiciones que establezcan los instrumentos de ordenación urbanística. En ausencia de éstos, en los barrios de cuevas podrán autorizarse las obras de ampliación que tengan por objeto mejorar las condiciones de seguridad y salubridad de las cuevas existentes, siempre que no supongan un incremento de la superficie excavada de la cueva superior al cincuenta por ciento y se realicen conforme a las condiciones constructivas, tipológicas y estéticas que garanticen una adecuada integración en el entorno.

3. En las cuevas existentes podrán realizarse obras de rehabilitación y conservación que tengan por objeto mejorar sus condiciones de seguridad y salubridad, así como aquellas otras que sean necesarias para mejorar el medio urbano y natural en el que están construidas.

4. En ausencia de ordenanza municipal que regule las condiciones mínimas de seguridad y salubridad en las cuevas existentes, serán de aplicación las que se establecen en el artículo 407.

CAPÍTULO II

Régimen del suelo

Artículo 423. *Clasificación del suelo.*

1. Los ámbitos de hábitat troglodítico serán delimitados por los instrumentos de ordenación urbanística clasificando los mismos como suelo urbano o suelo rústico conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. Tendrán la consideración de suelo urbano los barrios de cuevas que, estando integrados en la malla urbana del núcleo de población del que formen parte, cuenten con acceso por vía urbana, con infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y con un sistema de evacuación de aguas pluviales por escorrentía.

Conforme al artículo 19.4, también podrán tener la consideración de suelo urbano los núcleos rurales tradicionales de cuevas legalmente asentados en el medio rural que sirvan de soporte a un asentamiento de población singularizado e identificable, siempre que hayan sido delimitados por los instrumentos de ordenación urbanística y cuenten con acceso por vía de dominio público y con infraestructuras de evacuación de aguas pluviales y residuales y de abastecimiento de agua potable y electricidad en las condiciones que éstos determinen.

3. Sobre suelo rústico, conforme al artículo 20.2, los instrumentos de ordenación urbanística podrán delimitar ámbitos de hábitat rural diseminado de cuevas.

Artículo 424. *Régimen urbanístico de la propiedad del suelo de las cuevas.*

1. Las facultades de la propiedad del suelo alcanzan al vuelo y al subsuelo en los términos que determinen los instrumentos de ordenación. Esta facultad quedará limitada, conforme a lo dispuesto en la legislación civil e hipotecaria, en aquellos suelos en los que se superponen varias cuevas, viarios u otros elementos de dominio público.

2. Las cuevas existentes podrán acceder al registro de la propiedad en los términos establecidos por la legislación hipotecaria con las limitaciones que se deriven de lo señalado en el apartado 1. Para el caso de cuevas irregulares será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo IV.

3. Forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo, los siguientes deberes:

a) Conservar y mantener el suelo donde se encuentra excavada la cueva, la zona de cobertura de estas y, en su caso, la masa vegetal, así como cuantos valores que en él concurran, en las condiciones requeridas por la ordenación territorial y urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

b) Conservar las condiciones geológicas y la geomorfología de los terrenos ocupados por cuevas, no alterando la topografía existente ni los valores naturales y paisajísticos del hábitat troglodítico.

c) Destinar las cuevas y terrenos existentes en los ámbitos de hábitat troglodítico al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación en los términos establecidos en este Reglamento.

CAPÍTULO III

La ordenación y ejecución urbanística del hábitat troglodítico

Artículo 425. *Instrumentos para la ordenación urbanística.*

1. El Plan General de Ordenación Municipal y, en su caso, el Plan Básico de Ordenación Municipal identificarán los ámbitos del hábitat troglodítico estableciendo las directrices para su ordenación conforme a la clase de suelo en la que se localicen.

2. Los municipios referidos en el artículo 421.a) y b), con ocasión de la tramitación del Plan Básico de Ordenación Municipal y, en su caso, del Plan de Ordenación Urbana incorporarán a los mismos la ordenación detallada de los barrios de cuevas. En el resto de municipios esta ordenación podrá realizarse con un Plan Especial conforme al artículo 70.3 h) de la Ley.

3. El Plan Especial podrá delimitar y ordenar los barrios de cuevas en ausencia de instrumentos de ordenación urbanística general o de falta de previsión en el mismo.

Artículo 426. *Directrices para la ordenación urbanística.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística general o detallada, conforme a lo establecido en este Reglamento, identificarán los ámbitos del hábitat troglodítico y establecerán las determinaciones necesarias para proteger y conservar los elementos que caracterizan al ámbito, para garantizar el acceso a los servicios básicos y para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población que reside en ellos.

2. La ordenación deberá preservar las características geológicas de los terrenos, la geomorfología y el relieve, integrar los espacios libres y la red de caminos y veredas y poner en valor el patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico de los ámbitos delimitados.

3. La intervención en el mismo consistirá en la definición de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística necesarias para obtener dotaciones y para mejorar la urbanización, las infraestructuras y las condiciones ambientales, paisajísticas y de accesibilidad universal.

4. Las actuaciones edificatorias que se prevean se adaptarán a las características del ámbito y se orientarán principalmente a la conservación y rehabilitación de las cuevas existentes, a la eliminación de la infravivienda y a la edificación de los solares existentes que se definan en el instrumento de ordenación.

Artículo 427. *Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano.*

1. La ordenación detallada de estos ámbitos deberá contemplar las siguientes determinaciones complementarias:

a) Delimitación de los terrenos que deban formar parte del dominio público, integrando los mismos en la red de espacios libres, comunicaciones e infraestructuras del municipio.

b) Definición de los principales elementos que garantizan la evacuación de aguas pluviales por escorrentía.

c) Normas de urbanización y edificación específicas adaptadas a las características del ámbito.

d) Normas para la preservación del ambiente urbano relativas a fachadas, chimeneas, antenas, cercados, mobiliario, iluminación y para la eliminación de elementos discordantes con las características del ámbito y del entorno.

2. Las determinaciones de ordenación detallada se complementarán con un Catálogo que podrá formar parte del instrumento de ordenación detallada o tramitarse de forma independiente y que contendrá las siguientes determinaciones:

a) Identificación de los elementos del ámbito que deban ser objeto de una protección singular.
b) Inventario de cuevas existentes, incluyendo como mínimo aquellas que deban ser objeto de protección, en el que se contemple lo siguiente:

1.º La identificación y descripción de las cuevas existentes, usos a los que se destinan y estado de conservación.
2.º Servicios urbanísticos de los que dispone.
3.º Régimen de la propiedad.
4.º Localización espacial de la cueva y cartografía de detalle.

Artículo 428. *La ejecución urbanística en suelo urbano.*

1. La ejecución de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en los barrios de cuevas se realizará preferentemente de forma asistemática cuando se requiera de actividad de gestión con carácter previo a la ejecución de las obras.
2. Para los proyectos de urbanización se establece, como contenido complementario, la definición de las obras de estabilización de los terrenos, cuando resulte necesario para garantizar las condiciones de seguridad.
3. Hasta la aprobación de los instrumentos que establezcan la ordenación detallada estarán sujetas a licencia urbanística todo tipo de obras que afecten a las cuevas, salvo las dispuestas en una orden de ejecución y aquellas obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, que estarán sujetas a declaración responsable. Una vez aprobados los citados instrumentos, será de aplicación el régimen general de intervención administrativa que se establece en el Reglamento.

Artículo 429. *El deber de conservación de las cuevas.*

1. El deber de conservación y rehabilitación de las cuevas incluye el mantenimiento y conservación de la capa exterior del terreno donde se encuentra excavada, aunque ésta forme parte de los espacios libres, y el mantenimiento de los canales naturales de evacuación de aguas pluviales.
2. Los Ayuntamientos y el resto Administraciones Públicas podrán enajenar, previa desafectación, los terrenos de los cerros que sean de dominio público y que resulten indispensables para permitir el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y accesibilidad en las cuevas existentes.
3. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de las cuevas en los supuestos previstos en la Ley. Cuando no sea posible su rehabilitación, la resolución finalizadora del procedimiento establecerá las medidas necesarias para garantizar las condiciones de seguridad en los predios colindantes y para restablecer las condiciones naturales del terreno.

CAPÍTULO IV

Régimen de las cuevas irregulares

Artículo 430. *Régimen complementario de las cuevas irregulares.*

1. Las cuevas existentes terminadas sin licencia o para las que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones de disciplina territorial y urbanística estarán sujetas al régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación, conforme al Título VIII, sin prejuicio de lo dispuesto disposición transitoria quinta de la Ley.

2. A los efectos del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y en ausencia de ordenanza municipal que determine las condiciones de seguridad y salubridad exigibles a las cuevas, serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 407.

3. Cuando la cueva se destine a uso residencial deberá cumplir, como mínimo, con lo siguiente:

a) Deberá incluir, al menos, una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) La cueva contará, al menos, con una chimenea que actúe como conducto de ventilación y con huecos abiertos al exterior que sumen el equivalente al cinco por ciento de su superficie.

c) Las dependencias destinadas a cocina y cuarto de aseo contarán con un sistema de ventilación natural o mecánico.

d) Las dependencias destinadas a estar, cocina y descanso contarán con huecos abiertos al exterior o serán contiguas a otras estancias que dispongan de ellos.

Disposición adicional primera. *Coeficiente aplicable para el cálculo de los habitantes por vivienda.*

Se establece el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística.

En el supuesto de alojamientos protegidos u otras tipologías asimiladas, el coeficiente anterior se aplicará por cada 100 m^2 edificables de uso residencial.

Dicho coeficiente podrá ser revisado mediante orden de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en función de la evolución prevista del número de miembros que componen los hogares y las familias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición adicional segunda. *Referencias del personal inspector en la Inspección Autonómica.*

Las referencias que en el texto de este Reglamento hacen mención a la inspección y al personal inspector deben entenderse hechas, en el caso de la Inspección Autonómica, al personal funcionario de los Cuerpos de Inspección y Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, en los términos dispuestos en la Ley y en su Reglamento de Organización y Funciones.

Disposición adicional tercera. *Desafectación de vías pecuarias en suelo urbano.*

1. Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley, se entenderá que han sido objeto de desafectación implícita los tramos de vías pecuarias que hubieran adquirido las características del suelo urbano definidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la fecha de entrada en vigor de la misma y que hayan sido clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente, quedando exceptuados del régimen previsto en la Sección 2.ª del Capítulo IV del Título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio. La previa clasificación de la vía no impide la desafectación implícita.

2. Conforme al artículo 61 de la ley 4/1986, de 5 de mayo del Patrimonio de la comunidad Autónoma de Andalucía, la desafectación implícita no producirá sus efectos hasta que la Consejería competente en materia de patrimonio, reciba formalmente el bien y lo incorpore como patrimonial, lo que se entenderá sin perjuicio de los derechos de terceros que se adquieran con posterioridad a la desafectación.

3. La desafectación implícita requerirá de una declaración administrativa, que se emitirá conforme al siguiente procedimiento:

a) La declaración de desafectación será instada por los Ayuntamientos o por cualquier Administración Pública, que acreditarán el cumplimiento de los requisitos exigidos en el

apartado 1 mediante certificado expedido por la persona titular de la Secretaría de la Corporación Local correspondiente, en el que se acredite la situación urbanística de los terrenos.

b) La instancia será dirigida a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vías pecuarias, a quien corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el apartado 1, identificar los terrenos afectados mediante su representación gráfica georreferenciada y elevar propuesta a la Viceconsejería para la Declaración formal de la desafectación del bien.

c) Corresponderá a la Secretaría General Técnica de la citada Consejería instar al registro de la propiedad la inmatriculación de los terrenos, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria y en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como realizar las actuaciones que se precisen en el Catastro Inmobiliario para su completa regularización.

d) La declaración será notificada a la Administración Pública que la hubiera instado y a cuantos interesados comparezcan en los trámites anteriores y será publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

e) Una copia de la declaración administrativa de desafectación, acompañada de una propuesta de incorporación, con la identificación de los terrenos mediante sus datos registrales y catastrales, será remitida a la Dirección General competente en materia de patrimonio para que proceda a la incorporación formal del bien, y a su inscripción en el Inventario General de Bienes y Derechos y quedarán adscritos a la Consejería competente en materia de vías pecuarias.

4. Incorporados los bienes como patrimoniales, la Consejería competente en materia de vías pecuarias podrá solicitar de la Consejería competente en materia de patrimonio para su valoración, el cambio de adscripción o de afectación, si aquéllos no fueran necesarios para el desempeño de las competencias que tengan atribuidas, realizándose, en su caso, las oportunas modificaciones en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma, así como las modificaciones que procedan en el Fondo Documental de Vías Pecuarias de Andalucía, contemplado en el artículo 6 del Decreto 155/1998, de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición adicional cuarta. *Instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica incluidas en la planificación eléctrica regulada en la normativa estatal.*

Será de aplicación a las instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica incluidas en la planificación eléctrica regulada en la normativa estatal cuya autorización sea competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el mismo régimen establecido para las que lo sean de la Administración General del Estado en las disposiciones adicionales segunda, tercera y duodécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

Disposición transitoria primera. *Clasificación del suelo en los municipios con instrumento de planeamiento general vigente.*

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, desde su entrada en vigor, tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones de su artículo 13 y aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente.

En esta clase de suelo, las actuaciones edificatorias en los terrenos que tengan la condición de solar se regirán por las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes. Cuando los terrenos no cuenten con dicha ordenación, para legitimar la actividad de ejecución, de acuerdo con el artículo 134.2 de la Ley, se requerirá de la aprobación del instrumento que establezca la ordenación detallada, conforme a lo previsto en la disposición transitoria segunda y tercera de este Reglamento.

2. El resto de los terrenos tendrán la condición de suelo rústico con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley. Hasta la aprobación del Plan

General de Ordenación Municipal o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal que sustituya al instrumento de planeamiento general, las categorías de suelo rústico se entenderán establecidas como sigue:

a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial: el categorizado como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, conforme a lo establecido en la ley 7/2002, de 17 de diciembre.

b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos: el categorizado como suelo no urbanizable de especial protección por presentar riesgos ciertos, conforme a lo establecido en la ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial y urbanística: el categorizado como suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística, conforme a lo establecido en la ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Cuando el instrumento de planeamiento general no estuviera adaptado a las determinaciones del instrumento de planificación subregional que, en su caso, resulte de aplicación, se considerarán suelos preservados por la ordenación territorial los terrenos que en estos instrumentos se preserven de su transformación mediante la urbanización, prevaleciendo sus determinaciones conforme a lo establecido en el apartado 5 de la disposición transitoria segunda de la Ley.

d) Suelo rústico común: el categorizado como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, conforme a lo establecido en la ley 7/2002, de 17 de diciembre.

e) Los terrenos categorizados como suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado, conforme a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se considerarán ámbitos de hábitat rural diseminado delimitados conforme al artículo 23 de la Ley.

Disposición transitoria segunda. *Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.*

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:

a) Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de disposiciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento para el instrumento de ordenación urbanística detallada.

b) Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.

c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento del planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

d) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste.

2. Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley, la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística, debiendo respetar las condiciones para proceder a la sectorización que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, considerándose justificada su incorporación como actuación de transformación urbanística si se acredita su cumplimiento.

La ordenación detallada de la actuación de transformación se establecerá mediante un Plan Parcial de Ordenación, conforme a las siguientes reglas:

a) Sus determinaciones habrán de respetar los usos incompatibles, las condiciones que aseguren la adecuada integración de los sectores en la estructura urbanística general y los criterios de disposición de los sistemas generales que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general vigente.

b) Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación, y el resto de las disposiciones de la Ley y el Reglamento, entre otras, las siguientes:

1.º Sus determinaciones y contenido habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.

2.º Las reservas y estándares dotacionales en los ámbitos de estas actuaciones de transformación urbanística serán los que resulten de aplicar el artículo 82.

Disposición transitoria tercera. *Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.*

1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:

a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.

b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.

2. En suelo no urbanizable, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de nueva urbanización no podrán aprobarse hasta que se proceda a su sustitución por los instrumentos previstos en la ley, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria segunda. Esta previsión no será de aplicación cuando resulte necesario incorporar a la ordenación urbanística las actuaciones de carácter supralocal previstas en los planes de ordenación del territorio, en las declaraciones de interés autonómico o en los instrumentos de planificación sectorial.

3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación.

4. En suelo urbano y en suelo no urbanizable, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes, que no comporten actuaciones de transformación urbanística, deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la Ley y en el Reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

5. La ordenación urbanística de los terrenos que, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, tengan la condición de suelo urbano y que no cuenten con ordenación pormenorizada, deberá establecerse a través de una modificación del instrumento de planeamiento general con la finalidad de establecer las determinaciones propias de este nivel de ordenación y, en su caso, la definición de una actuación de transformación urbanística.

Disposición transitoria cuarta. *Ordenación urbanística en los municipios sin instrumento de planeamiento general.*

1. Conforme a las disposiciones transitorias primera y cuarta de la Ley, el suelo de los municipios que no cuenten con un Plan General de Ordenación Urbanística o con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento se entenderá clasificado como suelo urbano y como suelo rústico.

2. Conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley, en estos municipios no podrán aprobarse Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a la aprobación de, al menos, un Plan de Ordenación Urbana que establezca la ordenación detallada del suelo urbano.

3. Hasta la aprobación del Plan de Ordenación Urbana, las actuaciones edificatorias en los terrenos que tengan la condición de solar se regirán por las normas de aplicación directa de la Ley y el Reglamento y, en su caso, por lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Provinciales y en las ordenanzas reguladoras de la edificación contenidas en los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano aprobados.

4. Hasta la aprobación del Plan General de Ordenación Municipal o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal, las categorías de suelo rústico se entenderán establecidas atendiendo a la legislación sectorial y a la planificación territorial y sectorial que resulte de aplicación a los terrenos.

5. Los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano no podrán modificarse. No obstante, en los municipios que cuenten con este instrumento podrán aprobarse Estudios de Detalle que tengan por objeto fijar o reajustar las alineaciones y rasantes establecidas, dentro del perímetro delimitado, y ordenanzas reguladoras de las condiciones estéticas, de calidad e higiene de la edificación que completen o modifiquen las contenidas en estos instrumentos.

Disposición transitoria quinta. *Instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación.*

1. Conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley, los instrumentos de Planeamiento urbanístico que hubieran iniciado el procedimiento para su aprobación antes de su entrada en vigor podrán continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de iniciar la misma.

2. Dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las disposiciones de la Ley y el Reglamento, siempre que puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental por no ver afectado su contenido.

Cumpliendo con lo anterior, los planes generales de ordenación urbanística en tramitación podrán desagregarse en un Plan General de Ordenación Municipal y en un Plan de Ordenación Urbana, continuando con la tramitación de ambos instrumentos conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento.

Disposición transitoria sexta. *Determinaciones de los planes de ordenación del territorio vigentes.*

1. Conforme a la disposición transitoria segunda de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística se adaptarán a los planes de ordenación del territorio vigentes en el plazo que éstos hubieran establecido y, en todo caso, en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley. El transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado.

2. Sin perjuicio de lo anterior, se consideran compatibles con el régimen cautelar establecido por los planes de ordenación del territorio para el desarrollo de actuaciones territoriales de iniciativa privada, las actuaciones ordinarias de carácter provisional, conforme a lo establecido en el artículo 84.2.c) de la Ley, y las actuaciones extraordinarias para las que se establezca un plazo de la cualificación urbanística de los terrenos, conforme al artículo 34 del Reglamento. En ambos casos, el plazo de vigencia de la autorización correspondiente finalizará con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de la actuación territorial.

Disposición transitoria séptima. *Procedimientos en tramitación en materia de disciplina territorial o urbanística y sobre la actividad de edificación.*

Los procedimientos en materia de disciplina territorial o urbanística y sobre la actividad de edificación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento, se tramitarán y resolverán conforme a lo establecido en la normativa vigente al iniciarse los mismos.

Disposición transitoria octava. *Prórroga del plazo de las actuaciones de interés público autorizadas sobre suelo no urbanizable.*

Las actuaciones de interés público autorizadas sobre suelo no urbanizable conforme a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se regirán, hasta el vencimiento del plazo de la cualificación urbanística de los terrenos, por las condiciones establecidas en los proyectos de actuación y planes especiales que las implantaron. El plazo de la cualificación urbanística podrá prorrogarse a solicitud de los interesados, sin que implique la necesidad de satisfacer una nueva prestación compensatoria. Conforme a lo previsto en el artículo 34 del Reglamento para las actuaciones extraordinarias, la prórroga podrá acordar el carácter indefinido del plazo de la cualificación y la devolución de la garantía prestada en su momento.

Disposición transitoria novena. *Plazo para realización del informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones.*

1. La obligación de realizar la primera inspección técnica de las construcciones y edificaciones, conforme a lo previsto en el artículo 330, deberá hacerse efectiva en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del Reglamento, salvo que las ordenanzas municipales establezcan un plazo inferior.
2. Si los edificios contasen con una inspección técnica vigente a la entrada en vigor de este Reglamento, realizada de conformidad con su normativa aplicable en ese momento, sólo se exigirá el informe de inspección técnica cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años.

Disposición transitoria décima. *Creación y entrada en funcionamiento de los registros municipales de entidades colaboradoras.*

1. A los efectos de lo establecido en la disposición adicional octava de la Ley y en el artículo 132 del Reglamento, la creación de los registros municipales de entidades colaboradoras deberá producirse en un plazo no superior a seis meses desde la entrada en vigor del Reglamento.
En los tres primeros meses del referido plazo, los registros de entidades urbanísticas colaboradoras que gestionan y custodian las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme al Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, remitirán a cada Ayuntamiento una copia autentificada de las hojas registrales de las entidades inscritas en su municipio y una copia digital de la documentación que obre sobre cada una de ellas.
2. Las entidades urbanísticas colaboradoras inscritas en el registro administrativo de las Delegaciones Territoriales se incorporarán de forma automática al registro municipal de entidades colaboradoras.
3. Durante el plazo establecido en el apartado 1, los Ayuntamientos y las Delegaciones Territoriales dispondrán las medidas de coordinación que garanticen la continuidad entre los respectivos registros. A estos efectos, el Ayuntamiento comunicará a la Delegación Territorial la creación del registro municipal, correspondiendo al mismo practicar los asientos relativos a su municipio a partir de ese momento.
4. En todo caso, las Delegaciones Territoriales dejarán de practicar asientos una vez transcurrido el plazo de seis meses, correspondiendo a los municipios a partir de ese momento el cumplimiento de lo dispuesto en el 132.

Disposición transitoria undécima. *Entrada en funcionamiento del registro de entidades urbanísticas certificadoras de Andalucía.*

El Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía previsto en el artículo 16 entrará en funcionamiento en un plazo no superior a nueve meses desde la entrada en vigor de este Reglamento.

Disposición transitoria duodécima. *Registros administrativos de instrumentos urbanísticos.*

A los efectos de lo previsto en el artículo 5, y hasta la aprobación del Decreto por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de ordenación urbanística y convenios, el registro autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y los correspondientes registros municipales, existentes a la entrada en vigor del Reglamento, se regirán de forma supletoria y en lo que sea compatible con éste, por el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Disposición final única. *Modificación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

En virtud de la habilitación para el desarrollo normativo establecida en la disposición final segunda de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se modifica el artículo 40:

1. Se modifica el apartado 1, que queda redactado de la siguiente forma:

   «1. En el marco de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, los instrumentos de ordenación urbanística, en función del objeto y del alcance de las determinaciones que para los mismos se establecen en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se someterán a evaluación ambiental estratégica conforme a lo dispuesto en este artículo, siguiendo los trámites y requisitos del procedimiento que se establece en los artículos 38 y 39.»

2. Se modifica el apartado 4.c, con el siguiente tenor literal:

   «c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), y h) del artículo 70.3 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.»

3. Se modifica el apartado 5, de la siguiente forma:

   «No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

   a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.
   b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.
   c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.»

4. Se incorpora un nuevo apartado 6 y se renumeran como 7, 8 y 9 los siguientes:

   «6. Los planes especiales del artículo 70.3.k) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, requerirán antes de su aprobación inicial un pronunciamiento del órgano ambiental para determinar, en función de su objeto, si el mismo debe someterse a evaluación ambiental estratégica y, en su caso, el procedimiento que corresponde al mismo conforme al artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.»

5. Se modifica el apartado 8, ahora 9.

«9. Las actuaciones que correspondan realizar al órgano ambiental y al órgano responsable de la tramitación administrativa durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación urbanística se sustanciarán a través del órgano colegiado de coordinación previsto en la legislación urbanística y conforme a lo dispuesto en su normativa de desarrollo. A estos efectos, las consultas que deban dirigirse a los órganos y entidades administrativas que sean considerados Administración afectada en el procedimiento ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística que forman parte del ámbito de intervención del órgano colegiado, se realizarán a través del mismo, dando una respuesta coordinada a dichas consultas.»

ANEXO

Definiciones

A los efectos de lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, se establecen los siguientes conceptos y definiciones:

1. Construcción: Acción y resultado de ejecutar una obra, con independencia de los materiales utilizados o el uso al que sea destinada.
2. Edificación: Todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.
3. Instalación: Conjunto de redes, equipos, elementos y componentes dirigidos a ayudar o a complementar un servicio, uso o actividad, o a cumplir las funciones para las que los edificios han sido diseñados. Permiten el suministro y distribución (agua, energía, alumbrado, gases o riego), la evacuación (drenaje, aguas fecales, gases, humos, malos olores o gestión residuos industriales, agrícolas o ganaderos), la comunicación (telecomunicaciones, comunicación o movilidad mecánica: ascensores, rampas, escaleras o elevadores) y la protección o seguridad (contraincedios, alarmas o pararrayos).
4. Edificación principal: Edificación dentro de un conjunto edificatorio que alberga el uso principal que ha sido objeto de autorización, sin perjuicio de que las restantes construcciones auxiliares puedan ser objeto de usos distintos al servicio del anterior.
5. Edificación preexistente: Edificación que cuenta con cubierta y muros perimetrales, con independencia del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.
6. Reconstrucción: Actuación encaminada a volver a construir una edificación ya derruida. A los efectos de este Reglamento, toda actuación sobre una edificación preexistente que carezca de cubierta y muros perimetrales tendrá la consideración de reconstrucción. Estas obras se someterán a los mismos requisitos que las actuaciones de nueva edificación.
7. Rehabilitación: Actuación sobre una edificación preexistente para recuperar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad que había perdido impidiendo su utilización, sin incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso. Estas obras estarán limitadas por el alcance de las actuaciones permisibles sobre las edificaciones en atención a su situación legal.
8. Obra de conservación y mantenimiento: Actuación sobre una edificación o construcción preexistente para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad que había perdido sin que ello impidiera su utilización y sin que dichas obras impliquen incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.
9. Obra de mejora: Actuación sobre una edificación o construcción preexistente bien motivada por motivos turísticos o culturales, bien para optimizar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad, sin incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.

10. Obra de reforma: Actuación sobre una edificación o construcción preexistente que cuenta con las condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y salubridad, para alterar su funcionalidad sin incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.

11. Explotación: Unidad productiva en la que se desarrolla una actividad en suelo rústico.

12. Espacio apto para la edificación: Ámbito delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística, por constituir manzanas o parte de las mismas ya consolidadas total o parcialmente por edificación conforme a dicha ordenación, y que cuenta con acceso rodado por vía urbana y acceso a los servicios básicos con las condiciones establecidas en el artículo 19.3, pudiendo carecer de alguno de ellos. Cuando no cuenten con ordenación detallada, habrá de proponerse la delimitación de una actuación de transformación urbanística sobre los mismos.

13. Zona de suelo urbano: ámbito sujeto a ordenación urbanística diferenciada que está integrado por los suelos urbanos que presenten unas características homogéneas por la configuración de su trama urbana, usos implantados, tipologías edificatorias, evolución histórica, problemática común u otras razones sustantivas análogas.

14. Zona de suelo rústico: constituida por los terrenos de una o varias unidades territoriales homogéneas por razón de las características del medio natural, usos del suelo, condiciones paisajísticas, interdependencia funcional de sus elementos, articulación respecto a las infraestructuras, problemática común u otras razones sustantivas análogas.

15. Uso global de una zona de suelo urbano o de un ámbito de actuación de transformación urbanística: aquel que la caracteriza por ser mayoritario en términos de edificabilidad. El instrumento de ordenación urbanística podrá asignar a una zona o ámbito de actuación dos o más usos globales, pudiendo implantarse cualquiera de ellos como uso global o todos ellos en igual proporción, de conformidad con lo que establezca dicho instrumento. Se distinguen los siguientes usos globales: Residencial, Turístico, Servicios, Productivo y Dotacional.

16. Uso pormenorizado: aquél que el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada atribuye a cada parcela, manzana o terrenos concretos. Según los usos globales se pueden distinguir los siguientes usos pormenorizados:

a) Residencial que incluye los usos pormenorizados plurifamiliar y unifamiliar, pudiendo ser de carácter permanente o estacional, debiendo especificar si se trata de vivienda libre o de vivienda protegida.

b) Turístico, que incluye los usos pormenorizados de establecimientos de alojamiento turístico y de actividades con incidencia en el ámbito turístico (las actividades deportivas desarrolladas en estaciones de esquí, campos de golf, puertos deportivos, campos de polo u otros, las actividades destinadas al ocio, entretenimiento y esparcimiento como parques temáticos, acuáticos, zoológicos o botánicos, balnearios y spas y similares).

c) Servicios, que incluye los usos pormenorizados comercial, de oficinas, restauración, recreativo o similares.

d) Productivo, constituido por las actividades económicas dedicadas a la producción de bienes y mercancías, que incluye los usos pormenorizados productivo artesanal, industrial, almacenamiento, logístico o similares.

e) Dotacional, tanto público como privado, que incluye los siguientes usos pormenorizados:

1.º Equipamientos comunitarios, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares) y los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).

Se define como alojamiento protegido el destinado a colectivos específicos, incluidos los temporeros, bajo régimen de alquiler o cesión de uso e integrados por una parte privativa, que debe permitir el desarrollo de todas las funciones que son propias a la vivienda, y por los servicios comunitarios que sirvan de apoyo a esas funciones.

2.º Espacios libres y zonas verdes, constituidos por los espacios libres (plazas, áreas peatonales, áreas de juegos), integrados por los terrenos libres de edificación destinados al

ocio, juegos y esparcimiento de la población y las zonas verdes (parques y jardines), integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.

3.º Movilidad, constituido por las redes y estaciones de transporte (viario urbano, aparcamientos, transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, puertos, aeropuertos, áreas logísticas (destinadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), intercambiadores, centros de transportes de mercancías o similares.

4.º Infraestructuras y servicios técnicos, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos, (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos).

17. Uso compatible: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.

18. Uso alternativo: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística detallada considere que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se hayan calificado parcelas concretas.

19. Densidad: relación entre el número de viviendas y la superficie de un ámbito expresada en hectáreas.

20. Dotaciones: suelos y edificaciones que dan soporte a instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de la ciudadanía, calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso dotacional de espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios, movilidad e infraestructuras y servicios técnicos. Las dotaciones podrán ser públicas o privadas.

a) Dotaciones públicas: aquellas que tienen el carácter de dominio público, sin perjuicio de que su gestión pueda llevarse a cabo por los particulares a través de la correspondiente autorización o concesión, debiendo garantizar en todo caso su afección a un servicio público.

b) Dotaciones privadas: aquellas que son de titularidad privada.

21. Nivel dotacional de una zona de suelo urbano: relación expresada entre la superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado al sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y de suelo de dotaciones privadas análogas computables de conformidad con el artículo 82, dividida por la superficie edificable, en metros cuadrados de techo, total de la zona de suelo urbano.

El nivel dotacional podrá ser existente, definido como el que caracteriza una zona de suelo urbano teniendo en cuenta el sistema local de dotaciones realmente ejecutado y en uso, u objetivo, definido como el que el instrumento de ordenación pretende alcanzar en la zona de suelo urbano a través de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se ejecuten a lo largo de su vigencia.

El nivel dotacional municipal se define como la media ponderada de los niveles dotacionales de todas las zonas de suelo urbano del municipio definidas por los instrumentos de ordenación urbanística.

22. Estándares: determinaciones urbanísticas establecidas por los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo regulado en este Reglamento, con el fin de garantizar unos mínimos de calidad urbana.

Se define el estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes como la relación entre la superficie de suelo, expresada en metros cuadrados, de sistemas generales municipales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, entre la población del municipio, expresada en habitantes.

23. Sistemas generales: dotaciones públicas así calificadas por los instrumentos de ordenación urbanística, por formar parte de la estructura urbana básica definida en el

esquema de elementos estructurantes del modelo general de ordenación y prestar servicio a la totalidad de la población.

24. Sistemas locales: dotaciones públicas que prestan servicio sólo a una parte del municipio.

25. Espacio público urbano: aquel que conforma una red de espacios no edificados de la malla urbana que permiten la comunicación, tránsito e interacción social de los habitantes dentro de la ciudad. Está integrado por el conjunto de parcelas de domino público calificadas como espacios libres y zonas verdes y por el viario.

26. Espacio verde urbano: conjunto de espacios no edificados de la malla urbana que, con independencia de su titularidad, están dotados de vegetación y desarrollan funciones ambientales.

27. Vivienda protegida: aquella que, conforme a la legislación autonómica, está sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destina a residencia habitual y permanente, cumple los restantes requisitos previstos en la legislación y planificación en materia de vivienda, y es calificada como tal de conformidad con la normativa autonómica, todo ello al objeto de garantizar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada.

Se incluyen en este concepto, con las especificidades que le son propias, los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos que, con el fin de atender a necesidades habitacionales transitorias, sean calificados de conformidad con la normativa autonómica.