LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA) Y EL 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 (RGLISTA). CUADROS Y ESQUEMAS

COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA

COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA

LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA) Y EL 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 (RGLISTA) EN ESQUEMAS Y CUADROS

Emilio Martín Herrera
Arquitecto Técnico
Licenciado en Derecho
Técnico Superior en Catastro

ÍNDICE.

0.- PRESENTACIÓN.

I.- GENERALIDADES.

I.1.- Desarrollo sostenible y normas de aplicación directa.
I.2.- Competencias en materia de ordenación territorial y urbanística.
I.3.- Fines y contenidos de la ordenación territorial y urbanística.
I.4.- Determinaciones de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística.
I.5.- Consecuencias de la invalidez de los instrumentos de planeamiento.
I.6.- Colaboración público-privada.
I.7.- Colegios Profesionales (CP) y Entidades Urbanísticas Certificadoras (EUC).
I.8.- Convenios urbanísticos.
I.9.- Participación ciudadana y derecho de consulta.
I.10.- Sistema de información territorial.

II.- RÉGIMEN DEL SUELO. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN.

II.1.-Régimen del suelo. Encaje de la LISTA con el TRLSRU.
II.1.1.- Situaciones básicas y clases de suelo en la LISTA. Proceso y actuaciones de transformación.
II.1.2.- Situación transitoria de la clasificación del suelo.
II.1.3.- Condiciones generales de utilización. Utilización del subsuelo.
II.1.4.- Derechos y obligaciones en función de la clase de suelo: suelo urbano y suelo rústico.
II.2.- Suelo urbano. Concepto.
II.2.1.- Urbanizado. Concepto de "malla urbana". Núcleo tradicional asentado en suelo rústico.
II.2.2.- Solar. Perdida de la condición de solar.
II.2.3.- Suelo urbano sometido a actuación de transformación.
II.3.- Suelo rústico. Concepto.
II.3.1.- Categorías de suelo rústico.
II.3.2.- Suelo rústico sometido a actuación de transformación.
II.4.- Usos y actividades en suelo rústico.
II.4.1.- Asentamiento en suelo rústico. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
II.4.2.- Adecuación de las actuaciones en suelo rústico.
II.4.3.- Actuaciones ordinarias en suelo rústico.
II.4.4.- Actuaciones extraordinarias en suelo rústico.
II.4.5.- Situación transitoria de las actuaciones extraordinarias.
II.4.6.- Actuaciones en hábitat rural diseminado.
II.5.- Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas. Tipos.
II.5.1.- Delimitación de actuaciones de transformación.
II.5.2.- Situaciones transitorias de las actuaciones de transformación
II.5.3.- Actuaciones de transformación en suelo urbano. Deberes.
II.5.4.- Actuaciones de transformación en suelo rústico. Deberes.
II.6.- Aprovechamiento urbanístico. Conceptos.
II.6.1.- Distribución de beneficios y cargas. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.
II.6.2.- Distribución de beneficios y cargas en actuaciones de transformación.
II.6.3.- Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano y en actuaciones de transformación.

III.- ORDENACIÓN TERRITORIAL.

III.1.- Ordenación territorial. Concepto. Instrumentos.
III.2.- Ordenación del litoral.
III.3.- Paisaje.
III.4.- Instrumentos de ordenación territorial. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
III.5.- Instrumentos de ordenación territorial. Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional (POTSUB).
III.6.- Instrumentos de desarrollo y gestión territorial.
III.7.- Planes y actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.
III.8.- Declaración de interés autonómico.
III.9.- Efectos de los instrumentos de ordenación territorial. Vigencia.
III.10.- Consideraciones transitorias de los planes de ordenación territorial vigentes.

IV.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

IV.1.- Concepto y criterios sobre la ordenación urbanística.
IV.1.1.- Criterios para la sostenibilidad de la ordenación urbanística.
IV.2.- Ordenación urbanística general.
IV.3.- Ordenación urbanística detallada.
IV.3.1.- Organización de los usos globales y pormenorizados.
IV.4.- Criterios para la ordenación del espacio público.
IV.5.- Ordenación y estándares para dotaciones.
IV.6.- Reservas para usos de interés social.
IV.7.- Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.
IV.8.- Sostenibilidad económica desde la ordenación urbanística.
IV.9.- Instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios.
IV.9.1.- Instrumentos de ordenación general. Plan General de Ordenación Municipal (PGOM).
IV.9.2.- Instrumentos de ordenación general. Plan de Ordenación Intermunicipal (POI).
IV.9.3.- Instrumentos de ordenación general. Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM).
IV.9.4.- Instrumentos de ordenación urbanística detallada. Plan de Ordenación Urbana (POU).
IV.9.5.- Instrumentos de ordenación urbanística detallada. Plan Parcial de Ordenación (PPO).
IV.9.6.- Instrumentos de ordenación urbanística detallada. Plan de Reforma Interior (PRI).
IV.9.7.- Instrumentos de ordenación urbanística detallada. Estudio de Ordenación (EO).
IV.9.8.- Instrumentos de ordenación urbanística detallada. Planes Especiales (PE).
IV.9.9.- Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística. Estudio de Detalle (ED).

IV.9.10.- Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística. Catálogo (CT).
IV.9.11.- Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística. Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización (OME/OMU).
IV.9.12.- Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística. Normas Directoras para la Ordenación Urbanística (NDOU)
IV.10.- Tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios.
IV.10.1.- Tramitación. Régimen de los informes sectoriales. Nuevos trámites de información pública. Tramitación de urgencia. Tramitación simultánea.
IV. 11.- Instrumentos de colaboración interadministrativa.
IV.12.- Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
IV.13.- Efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.
IV.14.- Transitoriedad de los instrumentos de ordenación urbanística.

V.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

V.1.- Concepto de ejecución urbanística.
V.2.- Acción pública y privada en los procesos de ejecución.
V.2.1.- Entidades urbanísticas colaboradoras.
V.3.- Modalidades de la actividad de ejecución.
V.3.1.- Esquema de modalidades de ejecución.
V.4.- Presupuestos para la ejecución.
V.5.- Instrumentos de transformación jurídica y para la equidistribución de cargas y beneficios.
V.5.1.- Parcelación.
V.5.2.1.- Reparcelación (I). Concepto. Finalidades. Tipos de reparcelación. Normalización de fincas. Supuestos de innecesaridad.
V.5.2.2.- Reparcelación (II). Criterios de la reparcelación. Bienes de dominio público incluidos en el ámbito reparcelable. Titulares interesados.
V.5.2.3.- Reparcelación (III). Contenido del proyecto de reparcelación.
V.5.2.4.- Reparcelación (IV). Tramitación del proyecto de reparcelación.
V.5.3.- Proyecto de distribución de cargas de urbanización.
V.5.4.- Ejecución mediante régimen de propiedad horizontal.
V.5.5.- Otras técnicas: reservas de aprovechamiento, transferencias de aprovechamiento y compensaciones monetarias sustitutivas.
V.5.6.- Coordinación de la tramitación de instrumentos de ordenación y ejecución.
V.6.- Instrumentos de transformación física. Proyecto de urbanización (PU) y proyecto de obras ordinarias (POO).
V.6.1.- Gastos de urbanización.
V.6.2.- Ejecución de obras de urbanización.
V.6.3.- Recepción de obras de urbanización.
V.6.4.- Conservación de las obras de urbanización.
V.7.- Agente urbanizador.
V.8.- Ejecución sistemática. Unidad de ejecución. Sistemas de actuación.
V.9.- Sistema de compensación.
V.9.1.- Sustitución del sistema de compensación.
V.10.- Sistema de expropiación.
V.11.- Sistema de cooperación.
V.12.- Ejecución asistemática.
V.13.- Obtención y ejecución de sistemas generales y locales.
V.13.1.- Ocupación directa.
V.14.- Áreas de gestión integrada.
V.15.- Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo. Administración y beneficiario de la expropiación.
V.15.1.- Relación de propietarios, bienes y derechos.
V.15.2.- Fijación del justiprecio por tasación individual.
V.15.3.- Fijación del justiprecio por tasación conjunta.
V.15.4.- Pago, ocupación e inscripción de bienes en el Registro de la Propiedad.
V.16.- Instrumentos de intervención en el mercado del suelo.
V.16.1.- Patrimonios públicos de suelo.
V.16.2.- Derecho de superficie.
V.16.3.- Ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

VI.- ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.

VI.1.- Actuaciones edificatorias.
VI.2.- Incumplimiento del deber de edificar.
VI.3.- Intervención administrativa sobre la actividad de edificación.
VI.4.- Licencias urbanísticas. Concepto y actos sujetos. Actos no sujetos a licencia.
VI.4.1.- Procedimiento para el otorgamiento de licencia.
VI.4.2.- Eficacia temporal de la licencia. Caducidad. Transmisión. Ejecución de las obras y modificación durante las obras.
VI.4.3.- Licencias contrarias a la ordenación urbanística.
VI.5.- Actos sujetos a declaración responsable (DR) y comunicación previa (CP).
VI.6.- Contratación de servicios por las empresas suministradoras.
VI.7.- Información y publicidad en las obras.
VI.8.- Inscripción de los actos de edificación en el Registro de la Propiedad. Coordinación con el Registro de la Propiedad.
VI.9.- Deber de conservar. Concepto y supuestos.
VI.9.1.- Deber genérico. Alcance del deber de conservar. Reacción ante el incumplimiento.
VI.9.2.- Inspección técnica de edificios (ITE).
VI.9.3.- Ruina urbanística y ruina inminente.
VI.10.- Ejecución por sustitución.

VII.- DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

VII.1.- Potestades públicas para el cumplimiento de la legalidad territorial y urbanística.
VII.2.- Potestad inspectora.
VII.3.- Restablecimiento de orden territorial y urbanístico. Concepto y reglas generales.
VII.3.1.- Procedimiento. Plazo para el cumplimiento de la resolución.
VII.3.2.- Plazo para restablecer el orden. Supuestos no sometidos a plazo.
VII.3.3.- Legalización en base al principio de proporcionalidad.
VII.3.4.- Cumplimiento de la restauración del orden por equivalencia.
VII.3.5.- Restablecimiento de la legalidad con actos amparados en título habilitante ilegal.

VII.3.6.- Restablecimiento de la legalidad en caso de actuaciones sometidas a DR y CP.
VII.3.7.- Competencia de la Comunidad Autónoma en materia de restablecimiento del orden territorial y urbanístico.
VII.3.8.- Relación entre la restauración del orden y el procedimiento sancionador.
VII.4.- Infracción urbanística y su sanción. Principios.
VII.4.1.1.- Clases de infracción contra la ordenación territorial y urbanística y su sanción. Contra la ordenación urbanística.
VII.4.1.2.- Clases de infracción contra la ordenación territorial y urbanística y su sanción. Contra la ordenación territorial.
VII.4.2.- Prescripción de la infracción y su sanción.
VII.4.3.- Destino de las multas.
VII.4.4.- Proporcionalidad en la sanción. Circunstancias agravantes y atenuantes.
VII.4.5.- Exclusión de beneficio económico y su decomiso.
VII.4.6.- Personas responsables de la infracción.
VII.4.7.- Concurso de infracciones.
VII.4.8.- Procedimiento sancionador. Competencia.
VII.4.9.- Reducción de la sanción.
VII.5.- Delitos relacionados con la ordenación del territorio y la actividad urbanística.

VIII.- EDIFICACIONES IRREGULARES Y MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL.

VIII.1.- Situación de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación (AFO). Requisitos.
VIII.1.1.- Procedimiento para el reconocimiento de AFO.
VIII.1.2.- Efectos del reconocimiento de AFO.
VIII.2.- Plan Especial de adecuación ambiental y territorial (PEAAT).
VIII.3.- Incorporación de edificaciones irregulares a la ordenación urbanística.

IX.- HÁBITAT TROGLODÍTICO.

IX.1.- Regulación del hábitat troglodítico. Definiciones generales.
IX.2.- Régimen del suelo del hábitat troglodítico.
IX.3.- Ordenación y ejecución.
IX.4.- Cuevas irregulares.

X.- CONDICIONES ADICIONALES Y RÉGIMEN TRANSITORIO.

X.1.- Disposiciones adicionales.
X.2.- Régimen transitorio y derogatorio.

0.- PRESENTACIÓN

La entrada en vigor del 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 cierra, por ahora, el esquema normativo previsto para la ordenación territorial y la actividad urbanística en Andalucía.

El Reglamento completa y desarrolla el Ley 7/2021 que ha significado un cambio profundo en las previsiones para el desarrollo y la regulación de la actividad de planificación, ejecución y edificación en el territorio de la Comunidad Autónoma.

La Ley, que fue concebida como un texto sencillo y flexible, se extiende en todo su detalle a través del Reglamento que, ahora sí, se conforma y agranda en toda la complejidad jurídica y técnica que implica la planificación territorial y el urbanismo. Los 176 artículos de la Ley se desarrollan ahora en los 430 artículos del Reglamento, con un nivel de pormenorización y precisión que, desde el punto de vista del ejercicio profesional de esta actividad, es de agradecer.

El Reglamento tiene muy en cuenta cómo se han concretado en estos años las técnicas de planificación, de ejecución, de habilitación para la edificación y de reacción ante los ilícitos, a nivel jurisprudencial y doctrinal. Y a estas concreciones les ha dado carácter normativo, incluyendo el desarrollo de mecanismos que estaban enunciados a nivel de legislación básica y que aún no han sido puestos en práctica de forma generalizada en el Estado.

La Ley es innovadora y el Reglamento aborda de forma adecuada esa innovación. Aporta soluciones que cierran convenientemente, y en muchos casos definitivamente, debates que han estado presentes en la aplicación de la derogada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que desde el año 2002 ha sido prisionera de la aplicación de los Reglamentos del año 1978.

Andalucía tiene una nueva Ley adaptada a los tiempos, y un Reglamento que la desarrolla en su totalidad con una precisión digna de elogio, más aun teniendo en cuenta el tiempo récor en el que ha visto la luz este Texto reglamentario tan elaborado y de tanta profundidad.

Como se ha comentado, el Reglamento ya es un texto complejo y completo, que llena los huecos de una Ley sencilla. La Ley abre las puertas al entendimiento por parte de la ciudadanía en general de este campo ininteligible para el común de los mortales. El Reglamento ya es, sin embargo, un instrumento apropiado para los profesionales, técnicos y jurídicos, que afrontan todos los días temas complejos relativos a la planificación, la ejecución urbana, y la actividad más concreta de la edificación. El Reglamento acomete el detalle, e incluso regula de forma precisa, aspectos que sólo estaban enunciados en la Ley (el ejemplo más palmario es la regulación del hábitat troglodítico al que le dedica un Título, cuando la Ley sólo señala el problema).

Es necesario, por tanto, mostrar de forma esquemática y con la profundidad (incluso literal) que asume el Reglamento, los diversos aspectos que aborda la nueva regulación normativa de la ordenación territorial y urbanística. Es importante integrar el contenido de la Ley con el Reglamento, asumiendo la complejidad de la materia a través del mismo tenor de los Textos, pero relacionando las cuestiones que convergen para entender mejor cómo abordar los problemas que se presentan a diario en el ejercicio profesional.

Lo que se presenta a continuación es un compendio de cuadros o esquemas agrupados en diez bloques, cada uno de los cuales desarrolla un Título o temática prevista por la Ley y el Reglamento. Y cada bloque aborda materias que, a su vez, pueden verse concretadas en aspectos específicos. Los cuadros no señalan debates o conclusiones, se limiten a reproducir el contenido literal de los artículos de la Ley y el Reglamento, encajando su contenido según un esquema, presumiblemente lógico, y relacionando unas cuestiones con otras.

La complejidad de ciertas cuestiones hace que algunos esquemas sean extensos, casi inabarcables en un formato razonable, y por eso el tamaño del texto que se presenta y su versión en PDF (que permite ampliación para apreciar el detalle).

El documento que se presenta es un instrumento de trabajo, teniendo en cuenta la reciente vigencia de la normativa que se transcribe, y por lo tanto el hecho de la posible interpretación y debate que pueden plantear algunas cuestiones. En este sentido, sólo es eso: un documento que transcribe las normas de forma ordenada y relacionada como instrumento de apoyo al ejercicio profesional y, en algunos casos, a la actividad de divulgación de la nueva regulación.

La cuestiones relacionadas con las aportaciones generales a la acción urbanística y territorial, y a la actividad diaria en este campo, que impliquen bondad o no de las previsiones de la LISTA y su Reglamento de desarrollo, se verificarán en los próximos meses y años. Por ahora se trata de facilitar su entendimiento y aplicación.

Y eso es lo que se pretende con los esquemas y cuadros que se presentan.

I.- GENERALIDADES

I.1.- Desarrollo sostenible y normas de aplicación directa

		En línea con la necesidad de asegurar un **desarrollo territorial y urbanístico sostenible**, la LISTA prevé la aplicación de un conjunto de "***normas de aplicación directa*** " (art. 6 de la LISTA y 21 del RGLISTA) , con el fin de adaptar al entorno las nuevas actuaciones y que deberán tenerse en cuenta en *"cualesquiera que sean la clase y usos del suelo, tanto si existe instrumento de ordenación urbanística como en ausencia de este"* . El artículo 6 de la Ley señala que *"las construcciones, edificaciones o instalaciones se adaptarán al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas"* .	
PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANA SOSTENIBLE (art. 4.2 de la LISTA)	*" **Viabilidad socia** l: 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"*	**CUALQUIERA QUE SEA LA CLASE Y USO DEL SUELO EN QUE ESTUVIERAN SITUADAS**	*"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"*
	*" **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"*		*"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"*
	*" **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"*		*"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"*
	*" **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"*	**EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN MUNICIPIOS SIN PLANEAMIENTO GENERAL. REGLAS**	*"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"*
	*" **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"*		*"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"*
	*" **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"*	*"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 resulte viable, técnica o económicamente, una solución que resulte conforme con dicha ordenación y que no se afecte negativamente al uso público de los terrenos y edificaciones"*		
	*" **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"*	La ordenación territorial y urbanística vigentes se aplicarán en lo que **no contradigan al régimen de los usos y actividades en suelo rústico** previstos en la LISTA y su Reglamento. Podrán modularse por los instrumentos de ordenación urbanística, en función del alcance de sus determinaciones, los parámetros y condiciones establecidos para las actuaciones ordinarias en esta clase de suelo		
		En las **situaciones de FO** *"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"* (ver V.15.- Efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística)		

I.2.- Competencias en materia de ordenación territorial y urbanística

COMUNIDAD AUTÓNOMA (art. 2.1 de la LISTA)	*"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"*	
	INCIDENCIA SUPRALOCAL, ACTUACIONES QUE AFECTEN:	El sistema de asentamientos
		Las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes
		Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones
		Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal
		Las actividades económicas de interés supralocal
		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
MUNICIPIOS (art. 2.2 de la LISTA)	Las competencias en materia de urbanismo 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	

I.3.- Fines y contenidos de la ordenación territorial y urbanística (art. 3 de la LISTA)

	ORDENACIÓN TERRITORIAL	ORDENACIÓN URBANÍSTICA
FINES	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	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
FINES	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	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
FINES	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	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
		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
FINES	Consolidar un sistema de ciudades funcional y territorialmente equilibrado, como base para la competitividad de Andalucía	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
FINES	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	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
FINES	Regular, integrar y armonizar las actuaciones públicas y privadas con incidencia en la ordenación del territorio	Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades
		Atender a los principios de accesibilidad universal
CONTENIDOS	Establecer el modelo territorial y los objetivos territoriales en la Comunidad Autónoma de Andalucía	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
CONTENIDOS	Coordinar las actuaciones públicas y privadas con incidencia en la ordenación del territorio	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
CONTENIDOS	Llevar a cabo actuaciones tendentes a mejorar la cohesión territorial y a desarrollar de forma sostenible el territorio de la Comunidad Autónoma	
CONTENIDOS	Identificar los servicios y funciones ecosistémicas de los territorios para garantizar su funcionamiento y los sistemas productivos	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
CONTENIDOS	Evaluar las necesidades de la sociedad y la capacidad de acogida del territorio, planteando alternativas de ordenación que permitan cumplir con los fines de la ordenación territorial	La regulación e intervención en el mercado del suelo y de la vivienda
CONTENIDOS	Definir los instrumentos de gestión necesarios para alcanzar los objetivos territoriales	La disciplina urbanística, incluyendo la inspección, el restablecimiento de la legalidad y la sanción de las infracciones de la ordenación urbanística
CONTENIDOS	La disciplina territorial, incluyendo la inspección, el restablecimiento de la legalidad y la sanción de las infracciones de la ordenación territorial	La protección del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural y natural
CONTENIDOS	Cualquier otro que se considere necesario para la efectividad de los fines de la ordenación territorial	Cualquier otro que se considere necesario para la efectividad de los fines de la ordenación urbanística
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		

I.4.- Determinaciones de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística

"Las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán tener el carácter de Normas, Directrices o Recomendaciones" (art. 5 de la LISTA)	*"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"*
	*"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"*
	*"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"*
"Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística indicarán expresamente el carácter de cada una de las determinaciones"	

I.5.- Consecuencias de la invalidez de los instrumentos de planeamiento (art. 7 de la LISTA)

"Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística estarán sujetos al régimen de la invalidez según lo que establezca la legislación estatal"

"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"

"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"

I.6.- Colaboración público-privada

COOPERACIÓN, COLABORACIÓN Y COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA (art. 8 de la LISTA)

"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"

"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"

"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"*

- *"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"*
- *"Las Diputaciones Provinciales podrán prestar asistencia técnica a los municipios"*
- *"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"*
- *"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 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"

"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"

"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"

COLABORACIÓN PÚBLICO PRIVADA (arts. 9 de la LISTA y 9 del RGLISTA)

"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"

"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"* , y podrán:

- *"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"* (Ver V.2.1.- Entidades urbanísticas colaboradoras)
- *"Celebrar convenios de colaboración y formalizar encomiendas de gestión con los* ***Colegios Profesionales*** *" (* ver I.7.- Colegios Profesionales y Entidades Urbanísticas Certificadoras (EUC))
- *"Podrán colaborar con la Administración entidades privadas debidamente habilitadas que se constituyan en* ***entidades urbanísticas certificadora*** *s"* (ver I.7.- Colegios Profesionales y Entidades Urbanísticas Certificadoras (EUC))
- *"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"* (Ver I.8.- Convenios urbanísticos)
  - *"Convenios urbanísticos de planeamiento"*
  - *"Convenios urbanísticos de ejecución"*
  - *"Convenios de actuaciones territoriales"*

I.7.- Colegios Profesionales (CP) y Entidades Urbanísticas Certificadoras (EUC)

COLEGIOS PROFESIONALES (CP) (arts. 9.2.b de la LISTA y 10 del RGLISTA)	*"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 de verificación, control y comprobación o inspección 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"*		**Art. 9.2.b de la LISTA**	*"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"*
				"Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la normativa técnica aplicable"
				"Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la legislación urbanística y el planeamiento de aplicación"
				"Verificar la adecuación de la ejecución de las obras a la licencia o a la declaración responsable"
				"Colaborar en la realización de actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación"
	"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"			
	"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"			
ENTIDADES URBANÍSTICAS CERTIFICADORAS (EUC) (arts. 9.2.c de la LISTA y 11, 12, 13, 14, 15 y 16, además de la D.T. undécima del RGLISTA)	**CONCEPTO (art. 11 del RGLISTA)**	*"Son entidades privadas de carácter jurídico-técnico, con personalidad jurídica propia que, disponiendo de medios materiales, personales y financieros, están habilitadas para la realización de tareas de colaboración con las Administraciones Públicas en relación con las actuaciones de verificación, comprobación y control en materia urbanística establecidas en el artículo 9.2 b) de la Ley"*		
		"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"		
		"Deberán inscribirse en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras"		
	PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN DE LOS CP Y LAS EUC (art. 12 del RGLISTA)	*"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"		
		"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"		
		"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"		
	ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y COLABORACIÓN (art. 13 del RGLISTA)	*"Las Entidades Urbanísticas Certificadoras y los Colegios Profesionales podrán actuar a instancia de personas interesadas. En estos casos, verificarán la documentación que éstas 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 las personas interesadas"*		
		"Podrán realizar tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación, control y comprobación o inspección del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico contempladas en el título VI de la Ley, consistentes en"	*"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"*	
			"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"	
			"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"	*"De control previo al inicio de la ejecución de obras"*
				"De control de ejecución de las obras"
				"De comprobación de las obras ejecutadas"
			"Colaboración en la realización de todas aquellas actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación"	*"De verificación de los informes de inspección técnica de las construcciones y edificaciones"*
				"De control administrativo sobre el cumplimiento del deber de conservación"
			"Cualquier otra tarea de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo complementaria a las actuaciones reguladas en el título VI de la Ley"	
	OBLIGACIONES (art. 14 del RGLISTA)	*"Desarrollar sus funciones con objetividad, imparcialidad e independencia, asumiendo la responsabilidad de la veracidad y la exactitud del contenido de sus certificados e informes"*		
		"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 6 años, debiendo estar a disposición de la Administración en todo momento"		
		"Garantizar la confidencialidad en relación con la información que obtengan en el desarrollo y ejecución de sus funciones"		
		"El mantenimiento de 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"		
		"Disponer de un sistema de auditoría interna de calidad"		
		"Informar a las personas interesadas, 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"		
		"Informar sobre el estado de tramitación de los encargos recibidos"		
		"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"		
		"Identificar al personal técnico que realiza las funciones previstas (...), así como la titulación, formación y experiencia profesional de aquél, lo que deberá estar acreditado documentalmente"		
		"Comunicar a las Administraciones competentes las infracciones territoriales y urbanísticas que pudieran detectar durante el desempeño y ejercicio de las tareas encomendadas"		
		"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"		
		"Someterse a las actuaciones de inspección, control y vigilancia que puedan desarrollar las Administraciones competentes"		
	INFORME O CERTIFICADO DE LA EUC (art. 15 del RGLISTA)	*"No tendrán 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"*		
		"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 necesario la emisión de los preceptivos informes municipales que deberán pronunciarse de forma expresa sobre la adecuación de la actuación objeto de intervención administrativa"		
	REGISTRO DE EUC (REUCA)(art. 16 del RGLISTA)	*"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"*		
		"Estará adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a la que corresponde la gestión"		
		"Para la inscripción en el REUCA, las entidades deben cumplir los siguientes requisitos"	*"Estar acreditada como entidad de inspección tipo A conforme a la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 para las actividades de evaluación, o norma que la sustituya"*	
			"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"	
			"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"	
		"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"		*"Escritura de constitución y estatutos, o documento de creación de la entidad, debidamente inscrito en el registro público correspondiente"*
				"Documentos acreditativos de la representación de la persona firmante de la declaración cuando se trate de personas jurídicas"
				"Certificado expedido por la ENAC justificativo de la acreditación de la entidad para el ejercicio de las funciones reguladas en este Reglamento"
				"Justificante de haber constituido un seguro de responsabilidad civil en los términos dispuesto en este artículo"
		"El plazo para dictar la resolución de este procedimiento será de seis meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada la solicitud de inscripción"		
		"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"		
		"Serán publicadas en el portal web de la Junta de Andalucía las inscripciones realizadas en el Registro"		
		"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"		*"La suspensión temporal o retirada de la acreditación"*
				"Las modificaciones del personal técnico adscrito al servicio"
				"Los cambios de titularidad de la Entidad, así como cualquier cambio en sus órganos de dirección o en sus representantes legales"
				"La extinción de la personalidad jurídica o pérdida de la capacidad de obrar"
				"Modificación de alguno de los datos que constan inscritos en el REUCA"
		"La suspensión de la inscripción podrá acordarse por alguna de las causas siguientes"		*"Por solicitud de la entidad"*
				"Suspensión temporal de la acreditación por la ENAC, comunicada al REUCA"
				Por resolución motivada de la Consejería Competente
		"La cancelación de la inscripción podrá acordarse por alguna de las causas siguientes"	*"Solicitud de la entidad"*	
			"Extinción de la personalidad jurídica o pérdida de la capacidad de obrar"	
			"Retirada de la acreditación por la ENAC, comunicada al REUCA"	
			"Resolución motivada de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando concurra alguna de las causas siguientes"	*"Incumplimiento reiterado de las obligaciones"*
				"Falsedad o inexactitud constatadas en los datos suministrados o en los certificados o informes emitidos"
				"Desaparición de la capacitación técnica o de los medios personales técnicos"
				"Desaparición sobrevenida de los requisitos necesarios para inscribirse"
				"Ejercicio de sus actividades estando la acreditación suspendida temporalmente"
		"Procedimiento para la suspensión o la cancelación de la inscripción"	*"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"*	
			"Serán comunicadas por el órgano que dictó la Resolución al Ayuntamiento correspondiente para su conocimiento"	
			"La Entidad Urbanística Certificadora deberá entregar toda la documentación relativa a sus actuaciones al órgano competente del Ayuntamiento"	
			"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"	
		Entrada en funcionamiento del REUCA (D.T. undécima del RGLISTA)		Entrará en funcionamiento en un plazo no superior a nueve meses desde la entrada en vigor del RGLISTA

I.8.- Convenios urbanísticos

CONVENIOS URBANÍSTICOS (arts. 93, 4 y 5 de la LISTA y 17 del RGLISTA)	**CONCEPTO**	*"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"*		
	OBJETO	*"****Convenios urbanísticos de planeamiento*** *para la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de estos"*	**Limitaciones** cuando *"contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica"*	*"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 definitiva del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico"*
				"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"
				"Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante"
				Los *"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"*
		*"****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"*		
		*"****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"*		
	LIMITACIONES GENERALES	*"Tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado"*		
		"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"		
		"Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y por las siguientes reglas"	*"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"*	
			"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"	
			Si la entrega de suelo es sustituida por su valor en metálico *"incluirá la valoración de las sustituciones y requerirá informe de los servicios técnicos de la Administración"*	
			Cualquier otra aportación económica deberán *"integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización"*	
			Los 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"*	
			"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"	
			El *"acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo"*	

I.9.- Participación ciudadana y derecho de consulta

PARTICIPACIÓN CIUDADANA (arts. 10 de la LISTA y 2, 3, 4, 7 y 8 del RGLISTA)	**CONCEPTO GENERAL (arts. 10.1 de la LISTA, y 2.1, 3 y 8 del RGLISTA)**	*"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 acceder a la información sobre la ordenación territorial y urbanística** que esté en poder de las Administraciones públicas*	**DERECHO**	*"A **participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística** "*				
				*"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** "*				
				*"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"*	*"La ciudadanía tiene derecho a ser informada por el Ayuntamiento, mediante **cédula urbanística** "* (art. 3 del RGLISTA)	*"La obtención de la cédula urbanística se realizará, previa solicitud de las personas interesadas, conforme al contenido y procedimiento que se determine en las ordenanzas municipales y, en su defecto, conforme a las siguientes reglas"*	***"La cédula urbanística deberá indicar al menos"***	*"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"*
								"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"
								"Si la parcela tiene condición de solar o, en su caso, advertencia de las exigencias legales para adquirir tal condición"
								"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"
							"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"	
							"La cédula urbanística tendrá carácter informativo respecto de las condiciones territoriales y urbanísticas vigentes en el momento de su emisión 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"	
							"Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la tramitación y expedición de la cédula urbanística a través de su sede electrónica"	
				Información pública (art. 8 del RGLISTA). *"Deberán ser **objeto de publicación** en el Boletín Oficial y en el portal web de la Administración territorial y urbanística, según corresponda"*	*"El anuncio de información pública que, (...), 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"*		*"Los **anuncios** de información pública deberán indicar"*	*"Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo"*
					"El anuncio de información pública previsto en el procedimiento de aprobación de las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística"			*"Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública"*
					"Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de ordenación urbanística, así como los de suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias"			*"Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia"*
					"El anuncio de la información pública de los convenios" regulados en la Ley			*"Identidad del promotor"*
					"El anuncio de la información pública previsto durante la tramitación de las autorizaciones previas de las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico"			*"Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado"*
								"Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente"
					"El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación urbanística"			*"Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos"*
								"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"
		"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"						
	INICIATIVA PARA LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (arts. 10.2 de la LISTA y 4 del RGLISTA)			*"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"*			**PLAZO**	*"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"
							"La contestación a la consulta tendrá carácter informativo respecto de las condiciones urbanísticas en el momento de su emisión 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"	
							"La alteración por la Administración de los criterios y las previsiones facilitados en la consulta dentro del plazo en el que ésta surta efectos, que deberá indicarse en la contestación, habrá de quedar suficientemente motivada, ello sin perjuicio del derecho de indemnización que pudiera deducirse por la elaboración de los proyectos necesarios que resulten inútiles, de conformidad con el régimen general de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas"	
				"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"				
	INFORMACIÓN EN GENERAL (arts. 10.3, 4 y de la LISTA, 5 y 7 del RGLISTA)			La información *"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"*				
				"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"				
				"Durante el periodo de información pública de los instrumentos la ciudadanía tendrá derecho a"	*"Consultar, en el portal web de la Administración pública correspondiente, la documentación que forma parte del instrumento y del expediente"*			
					"Presentar las alegaciones, sugerencias y observaciones que considere oportunas en relación con el instrumento"			
				*"Al objeto de garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación urbanística (...), 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"*			**Registro Autonómico**	*"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"*
							Registro Municipal	*"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"*
							"Ambas Administraciones tienen el deber recíproco de intercambio de documentación e información al objeto de mantener actualizados sus respectivos registros"	
							D.T. duodécima del RGLISTA. **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"*	
	ACCIÓN PÚBLICA (art. 10.6 de la LISTA)			*"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"				
				"El ejercicio de la acción pública tendrá como límites el abuso del derecho y el ejercicio del derecho en fraude de Ley"				

I.10.- Sistema de información territorial

SISTEMA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA (arts. 11 de la LISTA y 6 del RGLISTA)	**CONCEPTO Y ALCANCE**	*"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"*
		"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"
		Incluirá *"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"*
		"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"
		"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"
	REGLAS DE CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO	*"Será diseñado y coordinado funcionalmente por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo"*
		"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"
		"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, (...). 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"
		"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"

II.- RÉGIMEN DEL SUELO. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN

II.1.-Régimen del suelo. Encaje de la LISTA con el TRLSRU

RÉGIMEN DEL SUELO EN EL TRLSRU				RÉGIMEN DEL SUELO Y RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN LA LISTA			
SITUACIÓN BÁSICA (art. 21)	ACTUACIÓN (art. 7)			CLASE DE SUELO (arts. 12, 13 y 14)	ACTUACIÓN		
	"TRANSFORMACIÓN"		*"EDIFICATORIA"*		*"ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA"* (arts. 24 y siguientes)		*"EDIFICATORIA"* (art. 133)
RURAL	NO SE PREVÉ ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANA (con carácter excepcional usos actos que sean de interés público y social)		NUEVA EDIFICACIÓN SUSTITUCIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE REHABILITACIÓN EDIFICACIÓN MANTENIMIENTO E INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES	RÚSTICO	NO SE PREVÉ ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANA (actuaciones ordinarias, extraordinarias y sobre hábitat rural diseminado)		NUEVA EDIFICACIÓN SUSTITUCIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE REHABILITACIÓN EDIFICACIÓN MANTENIMIENTO E INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES
	URBANIZACIÓN	NUEVA URBANIZACIÓN	NUEVA EDIFICACIÓN (1)		URBANIZACIÓN	NUEVA URBANIZACIÓN. Suelo rústico común	NUEVA EDIFICACIÓN (1)
URBANIZADO		REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	NUEVA EDIFICACIÓN (1) SUSTITUCIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE REHABILITACIÓN EDIFICACIÓN MANTENIMIENTO E INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES	URBANO		ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR	NUEVA EDIFICACIÓN (1) SUSTITUCIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE REHABILITACIÓN EDIFICACIÓN MANTENIMIENTO E INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES
	DOTACIÓN	NO SE ACTÚA SOBRE LA URBANIZACIÓN (2)			MEJORA URBANA	NO SE ACTÚA SOBRE LA URBANIZACIÓN (2)	
	URBANIZADO Y/O CONSOLIDADO-EDIFICADO. NO SOMETIDO A TRANSFORMACIÓN				ACTUACIONES URBANÍSTICAS NO SOMETIDO A ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN		

(1) Con urbanización ejecutada (para considerar la parcela acta para la edificación o solar), o edificación simultánea a la urbanización

(2) En todo caso obras complementarias de urbanización a la edificación hasta que la parcela se considere apta para la edificación (solar)

II.1.1.- Situaciones básicas y clases de suelo en la LISTA. Proceso y actuaciones de transformación

TRLSRU		LISTA	
SITUACIÓN BÁSICA	TRANSFORMACIÓN (proceso)	CLASE DE SUELO	TRANSFORMACIÓN
URBANIZADO	No sometido	URBANO	No sometido
	Dotación		Actuación de mejora urbana
	Reforma o renovación de la urbanización		Actuación de reforma interior
RURAL	Nueva urbanización	RÚSTICO	Actuación de nueva urbanización
	No sometido		No sometido

CLASES DE SUELO EN LA LISTA (arts. 12 de la LISTA y 18 del RGLISTA)	El Suelo se clasifica en **suelo urbano** y **suelo rústico**
	"El Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) *o, en su caso, el Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM), *clasificará la totalidad de los terrenos del término municipal como* ***suelo urbano*** *y* ***suelo rústico****"*
	"Los Planes de Ordenación Urbana (POU) *que se tramiten en ausencia de instrumento de ordenación urbanística general incorporaran 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****"* (Ver II.2.- Suelo urbano. Concepto)
	"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 el Comunidad Autónoma de Andalucía, con independencia de los límites que figuren, en su caso, en anteriores instrumentos de ordenación urbanística".

II.1.2.- Situación transitoria de la clasificación del suelo

SITUACIÓN TRANSITORIA DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN (D.T. primera apartado a.1ª de la LISTA y D.T. primera y cuarta apartado 1 del RGLISTA)	**SUELO URBANO**	*"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"* (Ver II.2.- Suelo urbano. Concepto)	*"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, (...), se requerirá de la aprobación del instrumento que establezca la ordenación detallada, conforme"* a lo previsto en relación con la transtoriedad señaladas en la D.T. segunda y tercera del RGLISTA (Ver II.5.2.- Situaciones transitorias de las actuaciones de transformación y IV.16.- Transitoriedad de los instrumentos de ordenación urbanística)	
	SUELO RÚSTICO	El suelo no considerado como urbano *"tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14"* (Ver II.3.- Suelo rústico. Concepto)	*"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"*	*"Suelo rústico **especialmente protegido** por legislación sectorial: el categorizado como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica"*
				*"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"*
				*"Suelo rústico **preservado por la ordenación territorial y urbanística**: el categorizado como suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística"*
				*"Suelo rústico **común**: el categorizado como suelo no urbanizable de carácter natural o rural"*
				*"Los terrenos categorizados como suelo no urbanizable del **hábitat rural diseminado**, (...), se considerarán ámbitos de hábitat rural diseminado delimitados"*

II.1.3.- Condiciones generales de utilización. Utilización del subsuelo

CONDICIONES GENERALES DE UTILIZACIÓN (art. 15 de la LISTA)	*"La **clasificación, categoría y las restantes determinacione**s 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"*
	*"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"*
	*"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"*

II.1.4.- Derechos y obligaciones en función de la clase de suelo: suelo urbano y suelo rústico

	CON CARÁCTER GENERAL (arts. 15, 16 y 17 de la LISTA)	EN SUELO RÚSTICO (art. 19 de la LISTA)	EN SUELO URBANO(art. 18 de la LISTA)
DERECHOS/FACULTADES	De disposición, uso, disfrute y explotación sostenible, conforme a la clasificación y el destino que tenga en cada momento	Disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos de los usos ordinarios	Materializar, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos
	Alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación	Disposición, uso, disfrute y explotación de los usos extraordinarios que pudieran autorizarse	Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración
	Derecho a participar y, en su caso, a promover las actuaciones de transformación urbanística	Participar en las actuaciones de transformación urbanística En los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, los derechos anteriores quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación	Participar y, en su caso, promover las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo
DEBERES/OBLIGACIONES	Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, así como cuantos valores en él concurran	Conservar el suelo debiendo dedicarlo a los usos ordinarios o usos extraordinarios, 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	Ejecutar, en su caso, la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar
	Destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación	Solicitar las licencias, presentar DR o CP 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	Realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística
	Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la DR o CP	Los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común	Conservar la edificación para que mantenga las condiciones requeridas para su ocupación y, en su caso, rehabilitarla
	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	Cuando el suelo rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización 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	Participar o solicitar la expropiación en las actuaciones de transformación urbanística que se promuevan por iniciativa pública
		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	Participar en la ejecución urbanística en el régimen de distribución de beneficios y cargas

II.2.- Suelo urbano. Concepto

<table>
<tr><td rowspan="11">CONCEPTO Y ALCANCE DEL SUELO URBANO (arts. 13 de la LISTA y 19 del RGLISTA)</td><td rowspan="6">"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"</td><td colspan="2">"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 " (Ver V.6.3.- Recepción de obras de urbanización)</td><td>"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"</td><td>"Abastecimiento de agua potable a través de la red municipal"</td></tr>
<tr><td colspan="4">"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"</td></tr>
<tr><td colspan="4">"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"</td></tr>
<tr><td colspan="4">"Alumbrado público"</td></tr>
<tr><td colspan="4">"Recogida y tratamiento de residuos por los servicios municipales"</td></tr>
<tr><td colspan="4">"Acceso a las redes de telecomunicaciones"</td></tr>
<tr><td rowspan="5">"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"</td><td colspan="4">"Suministro de gas canalizado"</td></tr>
<tr><td colspan="4">"Otros servicios análogos contemplados en las ordenanzas municipales"</td></tr>
<tr><td colspan="4">Tienen el carácter de servicios básicos el abastecimiento de agua potable, el suministro de energía eléctrica y la evacuación y tratamiento de aguas residuales</td></tr>
<tr><td colspan="4">"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"</td></tr>
<tr><td colspan="4">"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". "En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana (POU)"</td></tr>
<tr><td rowspan="4">"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"</td><td>"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"</td><td rowspan="4">"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"</td></tr>
<tr><td>"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"</td></tr>
<tr><td>"Energía eléctrica a través de las redes de distribución del suministro o mediante instalaciones de autoabastecimiento energético"</td></tr>
<tr><td colspan="2">"Que sirvan de soporte, (...), a un asentamiento urbanístico, singularizado, identificable y, en su caso, diferenciado administrativamente" (Ver II.4.1.- Asentamiento en suelo rústico. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos)</td></tr>
<tr><td colspan="2">"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"</td></tr>
</table>

II.2.1.- Urbanizado. Concepto de "malla urbana". Núcleo tradicional asentado en suelo rústico

CONCEPTO DE SUELO URBANO URBANIZADO (art. 19.3 del RGLISTA). Que cuente con:	*"Abastecimiento de agua potable a través de la red municipal"*	
	"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"	
	"Saneamiento, que comprende la evacuación de aguas residuales y pluviales a las redes públicas de alcantarillado"	
	"Alumbrado público"	
	"Recogida y tratamiento de residuos"	
	"Acceso a las redes de telecomunicaciones"	
	"Suministro de gas canalizado"	
	Tienen el carácter de servicios básicos el abastecimiento de agua potable, el suministro de energía eléctrica y la evacuación y tratamiento de aguas residuales	
CONCEPTO DE MALLA URBANA (art. 19.2 del RGLISTA)	*"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"	
NÚCLEO TRADICIONAL LEGALMENTE ASENTADO (art. 19.4 del RGLISTA)	*"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"*	*"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"*
		"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"
		"Energía eléctrica a través de las redes de distribución del suministro o mediante instalaciones de autoabastecimiento energético"
	"Que sirvan de soporte, (...), a un asentamiento urbanístico, singularizado, identificable y, en su caso, diferenciado administrativamente" (Ver II.4.1.- Asentamiento en suelo rústico. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos)	
	"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"	

II.2.2.- Solar. Perdida de la condición de solar

CONCEPTO DE SOLAR (arts. 13.3 de la LISTA y 19.7 del RGLISTA)	A los efectos de los 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"*	*"Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario"*
		"Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados"
		"Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto"
		"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"
PERDIDA DE LA CONDICIÓN DE SOLAR (arts. 13.4 de la LISTA y 19.8 del RGLISTA)	*"La condición de solar se extingue"*	*"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"*
		"Por su integración en actuaciones de transformación urbanística"
Anexo RGLISTA, apartado 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 (...), 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"*		

II.2.3.- Suelo urbano sometido a actuación de transformación

ACTUACIÓN		CONCEPTO		
SUELO URBANO	DE MEJORA URBANA (arts. 27 de la LISTA y 47 del RGLISTA) (Ver II.5.3.- Actuaciones de transformación en suelo urbano. Deberes)	*"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*** *"*	A ESTOS EFECTOS	*"* ***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"*
				" ***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"* (Ver IV.5.- Ordenación y estándares para dotaciones)
		"Deberán estar debidamente ***justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente****". "Su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal* (PGOM) *o del Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM) *para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, (...), a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM) *o del Plan de Ordenación Urbana* (POU) *para la intervención en la ciudad existente (...) y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística"*		
		"En estas actuaciones se delimitará un ***área homogénea*** *, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana* (POU), *o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación* (EO)*". "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"*	*"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"*	
		"La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido"		
	DE REFORMA INTERIOR (arts. 28 de la LISTA y 48 del RGLISTA) (Ver II.5.3.- Actuaciones de transformación en suelo urbano. Deberes)	*"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"*	*"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* (PGOM) *o del Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM) *para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM) *o del Plan de Ordenación Urbana* (POU) *para la intervención en la ciudad existente y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística"*	
			"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"	
		"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 revisiónrevisión"*		
		"Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la regeneración de la ciudad existente"		
		"El ámbito de estas actuaciones se delimitará, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana (POU), *o bien posteriormente por el Plan de Reforma Interior* (PRI), *no pudiendo contradecir en este último caso las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana* (POU)*"*		

II.3.- Suelo rústico. Concepto

CONCEPTO Y ALCANCE DEL SUELO RÚSTICO (arts. 14 de la LISTA y 20 del RGLISTA)	El suelo no considerado como urbano, se considera rústico			
	"Integran el suelo rústico los terrenos que se deban incluir en alguna o algunas de las siguientes ***categorías****"*	*"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"*		*"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 (...), junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial"*
		"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"*	
		"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"*		
	"Suelo rústico ***común*** *, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal"*			
		"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"*		*"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 (...), junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial"*

II.3.1.- Categorías de suelo rústico

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO (arts. 14 de la LISTA y 20 del RGLISTA)	ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	ACTUACIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS (arts 20, 21 y 22 de la LISTA) (Ver II.4.- Usos y actividades en suelo rústico)	
	PRESERVADO POR LA EXISTENCIA DE RIESGOS		
	PRESERVADO POR ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA		
	COMÚN		ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN DE NUEVA URBANIZACIÓN (Ver II.3.2.- Suelo rústico sometido a actuación de transformación)
	HÁBITAT RURAL DISEMINADO	ACTUACIONES EN HÁBITAT RURAL DISEMINADO (art. 23 de la LISTA)	

II.3.2.- Suelo rústico sometido a actuación de transformación

ACTUACIÓN		CONCEPTO			
SUELO RÚSTICO	**DE NUEVA URBANIZACIÓN (arts. 31 de la LISTA y 50 del RGLISTA)**	*"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 urbanístic** a"*	"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"*		*" **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"*
					*" **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"*
					*"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**"* (Ver IV.3.- Ordenación urbanística detallada)
					*"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** "*
					*" **Disponibilidad de recursos** hídricos y energéticos para los usos previstos"*
		*"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"*			
		*"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"*	*"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"*	EXCLUSIÓN DE LA OBLIGACIÓN ANTERIOR	*"Los que **no puedan ubicarse en continuidad con el suelo urbano** , debido a la existencia justificada de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales"*
					*"Los de uso global de **actividades económicas o turístico** que, de forma justificada, deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes"*
					*"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"*
					*"La incorporación de las **agrupaciones irregulares** compatibles con el modelo territorial y urbanístico previstas"* (Ver VIII.3.- Incorporación de edificaciones irregulares a la ordenación urbanística)

II.4.- Usos y actividades en suelo rústico

<table>
<tr><td rowspan="4">ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO (arts. 20 de la LISTA y 22 del RGLISTA)</td><td rowspan="4">"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" (Ver II.4.3.- Actuaciones ordinarias en suelo rústico y II.4.4.- Actuaciones extraordinarias en suelo rústico)</td><td>"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"</td><td>"A estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos"</td></tr>
<tr><td rowspan="2">" No podrán inducir a la formación de nuevos asentamiento s, de acuerdo con los parámetros objetivos (...) 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" (Ver II.4.1.- Asentamiento en suelo rústico. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos)</td><td>"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"</td></tr>
<tr><td>"Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico"</td></tr>
<tr><td colspan="2">"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"</td></tr>
</table>

II.4.1.- Asentamiento en suelo rústico. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos

ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO RÚSTICO (art. 23 del RGLISTA)	*"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* (POTSUB), *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"*	**ASENTAMIENTO URBANÍSTICO**	**CONCEPTO**	*"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"*
			TIPOS	*"Los núcleos de población en suelo urbano"* (Ver II.2.- Suelo urbano. Concepto)
				"Los núcleos rurales tradicionales incorporados a la ordenación urbanística" (Ver II.2.1.- Urbanizado. Concepto de "malla urbana". Núcleo tradicional asentado en suelo rústico)
		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"*	
			Es *"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"*	
	"Las agrupaciones de edificaciones irregulares afectan al sistema de asentamientos e inducen a la formación de uno nuevo (...). 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"			
ACTOS QUE INDUCEN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTO (art. 24 del RGLISTA)	*"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"* a continuación *"para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación" urbanísticas"*	**PARÁMETROS OBJETIVOS**	*"La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes"*	*"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"*
				"Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío"
				"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"
				"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"
				"Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos"
			"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"*
			"La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos"	*"Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario"* — *"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"*
				"Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso"
			"La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar" que conforme una agrupación de edificaciones	
			"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"	
			"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"*
			"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"	

II.4.2.- Adecuación de las actuaciones en suelo rústico

ADECUACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO (arts. 20 de la LISTA y 22 del RGLISTA)	**GENERAL (arts. 20 de la LISTA y 22 del RGLISTA)**	Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico	
		No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos	
		Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas	
		Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación	
	TIPOS	Actuaciones ordinarias	
		Actuaciones extraordinarias	
		Actuaciones en hábitat rural diseminado	
		Actuaciones de transformación de nueva urbanización	
	ADECUACIÓN Y PROPORCIONALIDAD: ACTUACIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS (art. 26 del RGLISTA)	*"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"*	
		"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"	*"Minimización de los impactos sobre los espacios naturales protegidos y los elementos del patrimonio histórico"*
			"Integración paisajística"
			"Funcionalidad y eficiencia"
			"Menor coste económico de las obras y su mantenimiento"
		"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"	
		"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"	
		"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"	
		"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"	
		"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"	

II.4.3.- Actuaciones ordinarias en suelo rústico

ACTUACIONES ORDINARIAS (arts. 21 de las LISTA y 27, 28 y 29 del RGLISTA)	**USOS** (art. 27 del RGLISTA)	*"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, 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"*					
		*"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"*					
		*"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"*		
		"Los apartados anteriores no impedirá la autorización de una actuación extraordinaria cuando se cumplan las condiciones que para la misma se establecen" (Ver II.4.4.- Actuaciones extraordinarias en suelo rústico)					
	ACTUACIONES (art. 28 y 29 del RGLISTA)	Son *"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"*	*"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"*					
			*"Son edificaciones necesarias para el **normal funcionamiento** de las actividades ganaderas las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales, colmenas, tentaderos y otras de naturaleza similar"*				
			*"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"*		
		*"**Edificaciones de uso residencial** necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios"*	*"Para justificar la necesidad de implantación de una vivienda vinculada al desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, (...), 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"*	*"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"*	La licencia para este tipo de edificaciones 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"*	*"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"*
				"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"			
				"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"			
				"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"			
			Para *"edificaciones residenciales en explotaciones agrícolas destinadas al **alojamiento de personas que desarrollan trabajos por temporada**, además de las condiciones anteriores, deberán acreditarse las siguientes"*	*"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"*			
				"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"*		
				"El Ayuntamiento, antes de autorizar la actuación, deberá acreditar que no dispone de solares dotacionales en suelo urbano donde sea compatible el uso de alojamiento de naturaleza rotatoria" (Ver IV.6.- Reservas para usos de interés social)	*"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"*		
		*"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"*					
		*"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"*					
	CONDICIONES GENERALES	*"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"*					
		*"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**"* (Ver VI.4.- Licencias urbanísticas. Concepto y actos sujetos. Actos no sujetos a licencia)					

Anexo del RGLISTA, apartados 11 y 14. *"**Explotación**: Unidad productiva en la que se desarrolla una actividad en suelo rústico" "**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"*

II.4.4.- Actuaciones extraordinarias en suelo rústico

ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS (arts. 22 de la LISTA y 30, 31, 32, 33, 34 y 35 del RGLISTA)	USOS Y ACTUACIONES (arts. 30 y 31 del RGLISTA)	"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"					
		"Son **usos y actuaciones de interés público o social** que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes"	"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"	"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"	"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"	La licencia para este tipo de edificaciones 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"	"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"
			"Las **declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal** que fundamente alguna de las siguientes circunstancias"		"Excepcionalmente, podrá autorizarse un número mayor para las actuaciones que motiven una necesidad diferente y cumplan igualmente con las siguientes condiciones"		
					"Que la vivienda y la actuación extraordinaria se desarrollen en la misma finca"		
					"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"	"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"	
					"Que se mantenga la vinculación entre la vivienda y la actuación extraordinaria"		
			"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"				
			"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"				
		"Podrán autorizarse **viviendas unifamiliares aisladas**, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos". "Deberán cumplir además con los siguientes parámetros y condiciones"	"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"				
			"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"				
			"La vivienda deberá situarse a una distancia superior a 100 metros respecto de cualquier otra edificación de uso residencial"				
			"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"				
			"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"				
			"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"				
			"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"				
			"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"				
			"Las viviendas **no impedirán el normal desarrollo de los usos ordinarios** y para ello"	"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"			
				"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"			
	PROCEDIMIENTO (Art. 32 del RGLISTA)	"Requieren, para ser legitimadas, de una **autorización del Ayuntamiento previa a la licencia** que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente"		"Declare la actuación de interés público o social"			
				"Reconozca su incompatibilidad con el medio urbano"			
				"Autorice la implantación de una vivienda no vinculada"			
		"El procedimiento de autorización se ajustará a los siguientes **trámites**"	"Solicitud de la persona o entidad promotora acompañada del **Proyecto de Actuación**, (...). 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"				
			"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"				
			"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"				
			"Cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal (...), se solicitará durante el trámite de información pública informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de rdenación del territorio, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses"				
			"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"				
			"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"				
			"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"				
			"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, (...), 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"			
			"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"				
		Las actuaciones extraordinarias **promovidas por las Administraciones Públicas** en ejercicio de sus competencias, las **establecidas en los instrumentos de ordenación territorial** y las **declaradas de Interés Autonómico** 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 (...), en el procedimiento sectorial se solicitará informe nculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio"				
	PROYECTO DE ACTUACIÓN. DETERMINACIONES (art. 33 del RGLISTA)	"Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación"					
		"**Descripción detallada de la actuación**, que incluirá"	"Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación"				
			"Caracterización física y jurídica de los terrenos"				
			"Características socioeconómicas de la actuación"				
			"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"				
			"Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial"				
			"Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución"				
		"**Justificación, fundamentación y definición**, según las características de la actuación, de los siguientes extremos"	"Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda"				
			"Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta"				
			"Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación"				
			"Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma"				
			"Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos"				
			"Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar"				
			"Viabilidad económico-financiera de la actuación"				
			"En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos"				
		"**Obligaciones** asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por"	"Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico"				
			"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"				
			"Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico"				
			"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" (Ver VI.4.- Licencias urbanísticas. Concepto y actos sujetos. Actos no sujetos a licencia)				
	DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS (art. 34 del RGLISTA)	"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"					"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"
		"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"					
		"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"					
	PRESTACIÓN COMPENSATORIA (art. 35 del RGLISTA)	"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"					
		"Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento"					
		"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"		"Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos"			
				"Impacto de la actuación en la economía y el empleo local"			
				"Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente"			
				"Incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables"			
				"Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación"			
				"Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza"			
		"Las actuaciones en edificaciones existentes que no impliquen un cambio de uso no estarán sometidas a prestación compensatoria"					
		"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"					

II.4.5.- Situación transitoria de las actuaciones extraordinarias

D.T. octava del RGLISTA ***"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 (...) 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"*

II.4.6.- Actuaciones en hábitat rural diseminado

ACTUACIONES EN HÁBITAT RURAL DISEMINADO (arts. 23 de la LISTA y 36, 37, 38, 39, 40, 41 y 42 del RGLISTA)	*"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"*			
	"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"*			
	DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN (art. 37 del RGLISTA)	*"El Plan General de Ordenación Municipal* (PGOM), *el Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM) *y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal* (POI), *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* (PE)"		
		"Los planes especiales (PE) *podrán delimitar y ordenar los ámbitos, en ausencia de instrumento de ordenación urbanística general o de falta de previsión en los mismos"*		
		"Los ámbitos podrán delimitarse sobre ***cualquier categoría de suelo rústico****, siempre"* que *"constituye un asentamiento de naturaleza no urbanística sobre suelo rústico y para preservar estas características los strumentos de ordenación no podrán delimitar ámbitos, ni proponer una ordenación para los mismos, que suponga una densidadsuperior a las tres viviendas por hectárea"* y *"que su ordenación sea compatible con el régimen del suelo y con la legislación sectorial que resulte de aplicación"*		
		"Los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la delimitación del ámbito o su ordenación detallada", tendrán el siguiente contenido	*"****Memoria****, que analizará las características del ámbito y, en particular, lo siguiente"*	*"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"*
				"Características propias que deben de preservarse, en su morfología o en la tipología de sus edificaciones"
				"Estudio de las Infraestructuras, servicios y dotaciones existentes"
				"Estructura de la propiedad del suelo y situación jurídica de las edificaciones"
				"Relación funcional entre las edificaciones que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes cuya ejecución no precise de una actuación urbanizadora"
				"Régimen urbanístico del suelo y legislación sectorial que resulte de aplicación"
			*"****Determinaciones de ordenación****"*	*"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"*
				"Medidas para mejorar la integración ambiental, territorial y paisajística del ámbito y para conservar las edificaciones singulares"
				"Determinaciones sobre los usos, tipologías de las edificaciones existentes y las que puedan preverse"
				"Condiciones estéticas de las edificaciones y condiciones para la urbanización propias del suelo rústico"
				"Infraestructuras, servicios y dotaciones que sean necesarios para alcanzar, al menos, las condiciones mínimas de seguridad y salubridad"
			*"****Determinaciones de ejecución****"*	*"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"*
				"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"
				"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"
	CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS (art. 38 del RGLISTA)	*"El instrumento de ordenación podrá prever* **nuevas edificaciones** *en el hábitat rural diseminado, debiendo justificar dicha previsión en alguna de las siguientes circunstancias"*	*"En su contribución a la conservación, mantenimiento y mejora del hábitat, y a su integración territorial, ambiental y paisajística"*	*"Las nuevas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones"* — *"Las características tipológicas, estéticas y constructivas serán acordes con el paisaje rural y las construcciones tradicionales del asentamiento"*
				"Se preservarán los valores tradicionales, priorizando las actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración de las edificaciones existentes"
			"En la necesidad de completar la estructura del hábitat rural diseminado, atendiendo a la demanda de determinados usos y a su estructura"	*"Con carácter general, la altura máxima de las edificaciones será de dos plantas"*
				"Sólo se permitirá la construcción de una nueva vivienda por parcela y la superficie máxima edificable será la media del entorno"
			"Las que se deriven de la ejecución de las infraestructuras y dotaciones que resulten necesarias"	*"No serán autorizables cuando su implantación conlleve superar la densidad establecida"* para el hábitat rural diseminado
	USOS ADMISIBLES (con carácter general) (art. 39 del RGLISTA	*"El uso residencial con tipologías propias del suelo rústico"*		**ACTUACIONES PROHIBIDAS (art. 40 del RGLISTA)** — *"Las edificaciones, tipologías y usos característicos del suelo urbano"*
		"El uso dotacional que resulte necesario"		*"Las parcelaciones y actuaciones que alteren la morfología del núcleo"*
		"Los usos ordinarios del suelo rústico que no alteren las características del ámbito"		*"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"*
		"Los usos terciarios complementarios del uso residencial"		
		"Los usos turísticos en las edificaciones existentes"		
	ACTUACIONES URBANÍSTICAS (art. 41 del RGLISTA)	*"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"*		
		"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 (...) para la obtención de sistemas generales y locales, a través de la modalidad de gestión asistemática" (Ver V.13.- Obtención y ejecución de sistemas generales y locales)		
		"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" (Ver VI.3.- Intervención administrativa sobre la actividad de edificación)		
	EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA (art. 42 del RGLISTA)	*"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"* (Ver V.3.- Modalidades de la actividad de ejecución)		
		"La gestión de las actuaciones aisladas asistemáticas de los hábitats rurales diseminados puede ser"	*"****Pública****, mediante el pago de cuotas o, en su caso, mediante la imposición de contribuciones especiales"* (Ver V.3.- Modalidades de la actividad de ejecución)	
			*"****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"* (Ver V.2.1.- Entidades urbanísticas colaboradoras)	
			"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" de un mes desde su constitución.	

II.5.- Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas. Tipos

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS (art. 24 de la LISTA)	*"Las **actuaciones de transformación urbanística** tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística"*	Suelo urbano	Actuación de **mejora urbana**
			Actuación de **reforma interior**
		Suelo rústico	Actuación de **nueva urbanización**
	Las **actuaciones urbanísticas** tienen por objeto la realización de las actuaciones no como de transformación, 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		
DERECHOS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN (Art. 46 del RGLISTA)	*"El **derecho de propiedad del suelo incluido en el ámbito de una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística** incluye, (...), las siguientes facultades"*	*"El derecho de consulta sobre los criterios para la ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística propuestas"*	
		"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"	
		"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 q ue corresponda"	
		"La realización de los usos y obras provisionales que no dificulten l a e jecución del correspondiente instrumento de ordenación urbanística"	
	"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"		
	"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, sinperjuicio de las condiciones y garantías establecidas (...) que permiten simultanear las actuaciones edificatorias y de urbanización"		

II.5.1.- Delimitación de actuaciones de transformación

DELIMITACIÓN (arts. 25 de la LISTA y 43, 44, 45 y 46 del RGLISTA)	**DELIMITACIÓN**	*"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* (POI) *y por el Plan Básico de Ordenación Municipa*l (PBOM)*"*			
		"Las actuaciones de transformación urbanística que se ordenen mediante Plan Parcial de Ordenación (PPO), *Plan de Reforma Interior* (PRI) *o Estudio de Ordenación* (O) ***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* (POU)*"*		
		"La ordenación de las actuaciones de transformación urbanísticas propuestas en los instrumentos de ordenación territorial" seguirá el procedimiento previsto para el desarrollo de Planes Especiales (PE) de iniciativa autonómica		
	CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN	*"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 (POU), así como a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística"* (Ver IV.1.- Concepto y criterios sobre la ordenación urbanística)		
		*"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"*		
		Contenido de la propuesta:	**Memoria** describiendo la actuación	*"El ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal* (PGOM), *por el Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM) *o por el Plan de Ordenación Urbana* (POU)*"*
				"El ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística"
				"Análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen"
			*"**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"* (Ver IV.2.- Ordenación urbanística general)	
			*"**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"*	*"Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad"*
				"Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación"
				"Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios previstos y de su conexión a las redes existentes"
			*"**Bases para la ejecución** de la actuación de transformación urbanística con una propuesta de las siguientes determinaciones"*	*"Carácter público o privado de la iniciativa"*
				"Modalidad de gestión prevista"
				"Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación"
				"Estimación de los costes de urbanización y criterios de distribución de cargas entre los agentes que participan en la promoción de la actuación"
		"El contenido de las propuestas que se prevean en el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), *en el Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM) *o en el Plan de Ordenación Urbana* (POU)*"* será el el señalado anteriormente *"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"*		
	PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN	*"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** (POU), el procedimiento para su aprobación será el siguiente"*		*"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"*
				"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"
				"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"
				"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"
				"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"
		"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 (...) (Ver V.7.- Agente urbanizador), *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"*		

II.5.2.- Situaciones transitorias de las actuaciones de transformación

<table>
<tr><td rowspan="4">TRANSITORIEDAD DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN
(D.T, primera, apartado a.2ª, 3ª y 4ª de la LISTA y D.T. segunda del RGLISTA)</td><td>"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"</td><td rowspan="2">"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"</td><td>"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" (Ver IV.12.- Tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">"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"</td><td>"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" (Ver IV.2.- Ordenación urbanística general y IV.3.- Ordenación urbanística detallada)</td></tr>
<tr><td>"Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos" en la Ley y el Reglamento (Ver IV.5.- Ordenación y estándares para dotaciones)</td></tr>
<tr><td>"La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en la Ley y el Reglamento" (Ver IV.6.- Reservas para usos de interés social) "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"</td></tr>
<tr><td rowspan="3">"Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizad o podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, (...), de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística "</td><td rowspan="3">"La ordenación detallada de la actuación de transformación se establecerá mediante un Plan Parcial de Ordenación, conforme a las siguientes reglas"</td><td colspan="2">"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"</td></tr>
<tr><td rowspan="2">"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"</td><td>"Sus determinaciones y contenido habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística" (Ver IV.1.- Concepto y criterios sobre la ordenación urbanística)</td></tr>
<tr><td>"Las reservas y estándares dotacionales en los ámbitos de estas actuaciones de transformación urbanística serán los que resulten de aplicar" los criterios legales y reglamentarios (Ver IV.5.- Ordenación y estándares para dotaciones)</td></tr>
</table>

II.5.3.- Actuaciones de transformación en suelo urbano. Deberes

	OBLIGACIONES GENERALES		MATIZACIONES Y EXCEPCIONES EN EL CONJUNTO DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN SUELO URBANO						
DEBERES DE LA PROMOCIÓN EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN SUELO URBANO (arts. 28 y 30 de la LISTA y 49 del RGLISTA)	**ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA (arts. 28 de la LISTA y 49 del RGLISTA)**	*"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"*	*"Entregar a la Administración actuante el* ***suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales****, a obtener, cuando sean necesarios". "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". "En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal"*	*"* ***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"* (TRLSRU)	*"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"*	*"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"*	*"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* (TRLSRU y Ver V.5.4.- Ejecución mediante régimen de propiedad horizontal) *, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público"*	*"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, (...),* ***por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizonta*** *l* (Ver V.5.4.- Ejecución mediante 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 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"*	*"Áreas de Gestión Integrada constituidas con la finalidad de regenerar ámbitos urbanos degradados o de rehabilitar conjuntos históricos"* (Ver V.14.- Áreas de gestión integrada)	*"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"*
	ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR (arts. 30 de la LISTA y 49 del RGLISTA)	*"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 asistemática*** *s 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". "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"*	*"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"*	*"* ***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"*	*"* ***Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras*** *(...), 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"*	*"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"* (TRLSRU)			*"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"*			*"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"*	
						"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 (TRLSRU) *y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca"*	*"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*** *"*		*"Actuaciones que tengan por objeto principal la construcción de viviendas protegidas"*	
									"Cualquier actuación de iniciativa pública destinada a la mejora de la ciudad existente"	

II.5.4.- Actuaciones de transformación en suelo rústico. Deberes

	OBLIGACIONES GENERALES		MATIZACIONES Y EXCEPCIONES EN EL CONJUNTO DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN SUELO RÚSTICO		
DEBERES DE LA PROMOCIÓN EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN SUELO RÚSTICO (arts. 32 de la LISTA y 51 del RGLISTA)	**ACTUACIÓN DE NUEVA URBANIZACIÓN**	*"Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los* ***sistemas generales y locale****s incluidos o adscritos al ámbito de actuación"*	*"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"*	*"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****"* (Ver V.5.4.- Ejecución mediante régimen de propiedad horizontal)	*"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"*
		"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"*			
		" ***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"*			
		" ***Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructura*** *s (...), 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"*			
		" ***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 retorn*** *o 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"*			

II.6.- Aprovechamiento urbanístico. Conceptos

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (arts. 26 de la LISTA y 52 del RGLISTA)	*"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"*	*"El* ***aprovechamiento objetivo*** (AO) *es aquel que corresponde a un concreto ámbito o parcela"*
	"El aprovechamiento urbanístico de una parcela viene determinado por la edificabilidad ponderada en función del uso y tipología correspondiente a su calificación urbanística"	
	"El ***aprovechamiento subjetivo*** (AS) *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"*	
	"El ***aprovechamiento medio*** (AM) *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"*	
	"El ***aprovechamiento urbanístico preexistente*** (APR) *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"*	
	"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"	*"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"*
		"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"
		"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"
		"Las parcelas destinadas a sistemas generales o locales y las superficies edificables de los complejos inmobiliarios destinadas a estos usos no tendrán aprovechamiento urbanístico"

II.6.1.- Distribución de beneficios y cargas. Áreas de reparto y aprovechamiento medio

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO (arts. 26 de la LISTA y 53 del RGLISTA)	*"La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se desarrollará, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas"*	*"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"*
		"Cuando esté prevista la ejecución sistemática de las actuaciones de transformaciónurbanística, el instrumento que las ordene establecerá un ***área de reparto*** (AR)*, 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"*
	"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" (Ver V.8.- Ejecución sistemática. Unidad de ejecución. Sistemas de actuación)	*"En cada área de reparto se determinará el* ***aprovechamiento medio*** (AM) *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"*
		"El Plan General de Ordenación Municipal (PGOM)*, el Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM)*, y el Plan de Ordenación Urbana* (POU) *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"*

II.6.2.- Distribución de beneficios y cargas en actuaciones de transformación

DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (arts. 54, 55 y 56 del RGLISTA)	**SUELO URBANO**	ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (art. 54 del RGLISTA)	*"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"*
		ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR (art. 55 del RGLISTA)	*"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"*
			"En el caso de actuaciones de reforma interior que ordenen vacíos urbanos, la entrega de suelo se corresponderá con el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente"
			"Cuando las actuaciones se delimiten sobre ámbitos en proceso de transformación se tendrán en consideración los deberes ya satisfechos"
	SUELO RÚSTICO COMÚN	ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN (Art. 56 del RGLISTA)	*"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"*

II.6.3.- Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano y en actuaciones de transformación

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN FUNCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO A LA ADMINISTRACIÓN (con carácter general)	Clase de suelo	Actuación		Área de reparto (AR)	Aprovech. de referencia	Aprovechamiento subjetivo (AS)
	SUELO RÚSTICO COMÚN	ACTUACIÓN DE NUEVA URBANIZACIÓN		Sí	AM	90%AM
	SUELO URBANO	ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR	Vacios urbanos	Sí	AM	90%AM
			Resto	No	APR	APR+90% del incremento hasta el AO
		ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA		No	APR	APR+90% del incremento hasta el AO
		NO SOMETIDO A ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN		No	AO	AO

AR Área de reparto
AS Aprovechamiento subjetivo
AM Aprovechamiento medio
APR Aprovechamiento preexistente
AO Aprovechamiento objetivo

III.- ORDENACIÓN TERRITORIAL

III.1.- Ordenación territorial. Concepto. Instrumentos

ORDENACIÓN TERRITORIAL. CONCEPTO Y ALCANCE (arts. 33 y 34 de la LISTA y 57 del RGLISTA)	**CONCEPTO (art. 33 de la LISTA)**	*"**Función pública** cuyo contenido se (...), 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"*	**CONTENIDO (art. 3 de la LISTA)**	*"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"*
				"Coordinar las actuaciones públicas y privadas con incidencia en la ordenación del territorio"
				"Llevar a cabo actuaciones tendentes a mejorar la cohesión territorial y a desarrollar de forma sostenible el territorio de la Comunidad Autónoma"
				"Identificar los servicios y funciones ecosistémicas de los territorios para garantizar su funcionamiento y los sistemas productivos"
				"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"
				"Definir los instrumentos de gestión necesarios para alcanzar los objetivos territoriales"
				"La disciplina territorial, incluyendo la inspección, el restablecimiento de la legalidad y la sanción de las infracciones de la ordenación territorial"
				"Cualquier otro que se considere necesario para la efectividad de los fines de la ordenación territorial"
		"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"		
		*"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"*		*"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"*
				"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"
				"Asignación de los usos del suelo en función de las aptitudes del medio físico y las necesidades de la población"
				"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"
				"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"
				"Preservación de espacios adecuados para albergar usos de interés general"
				"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"
				"Implantación de las infraestructuras con criterios de calidad, economía y eficiencia, tanto ambientales como territoriales, con especial atención al sistema de transportes"
				"Prevalencia de los criterios de interés general y social en la ubicación de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios de interés supralocal"
	INSTRUMENTOS (arts. 34 de la LISTA y 57 del RGLISTA)	*"**El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía** "* (POTA)	*"Los planes de ordenación del territorio concretarán la naturaleza y efectos de sus determinaciones, (...). Deberán tener carácter de **Norma** aquellas que afecten a"* (Ver I.4.- Determinaciones de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística)	*"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"*
				"La delimitación del espacio litoral y las medidas para su preservación"
				"Las infraestructuras, equipamientos y espacios libres de interés supralocal"
		*"Los **Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional**"* (POTBUS)		*"La localización y desarrollo de usos y actividades estratégicas de interés territorial"*
				"La definición de los elementos integrantes del sistema de asentamientos"
				"Determinaciones para el desarrollo y crecimiento de los núcleos urbanos"
		*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** "* (PAA) y (DIA)		*"Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos"*
				"El régimen de las zonas afectadas por procesos naturales o actividades susceptibles de generar riesgos"
				"Cualquier otra materia que se considere necesaria para el cumplimiento de los objetivos territoriales del plan"
		"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 los supuestos que desarrollen Declaraciones de Interés Autonómico de actuaciones de carácter público específicamente reguladas por la legislación sectorial"*	
		*"La **documentación** de los planes de ordenación del territorio será la necesaria para desarrollar y justificar adecuadamente sus contenidos específicos"*	*"**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"*	
			*"**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"*	
			*"**Memoria económica**, que contendrá la estimación de las acciones comprendidas en el instrumento de ordenación y su orden de prioridad de ejecución"*	
			*"**Normativa**, que contendrá las determinaciones de ordenación, de gestión y de seguimiento, especificando la naturaleza de estas"* (Ver I.4.- Determinaciones de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística)	
			*"**Documentación gráfica**, con cartografía georreferenciada de información y propuesta, para la correcta comprensión de los contenidos establecidos para cada instrumento"*	
			"Podrán incorporar los programas coordinados para la gestión territorial"	
			"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"	

III.2.- Ordenación del litoral

DETERMINACIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL LITORIAL (arts. 35 y 36 de la LISTA y 59 del RGLISTA)

"Se considera ***espacio litoral****, (...), 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"*

"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"*

"A estos efectos, son ***principios básicos para la ordenación del espacio litoral****"*

- *"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"*
- *"Preservar y recuperar la integridad de los ecosistemas costeros, evitando su fragmentación y propiciando su conectividad con el interior territorial"*
- *"Garantizar la coherencia entre las iniciativas públicas y privadas, priorizando las públicas dirigidas a la conservación, recuperación y protección"*
- *"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"*
- *"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"*

"Los 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****"*

"En ausencia de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional (POTSUB)*, 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*** (POTA) *en relación con la ordenación y protección del litoral"*

"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". "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"*

"Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional (POTSUB) *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",* así como con la legislación sectorial.

- *"La delimitación del espacio litoral"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"Directrices para minimizar los daños sobre las personas, bienes y el medio ambiente en las zonas con riesgos naturales"*
- *"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"*
- *"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"*

"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"

- *"Localización en contigüidad con suelos preservados por la planificación sectorial o territorial"*
- *"Constituir ámbitos territoriales de características fisiográficas homogéneas con la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre"*
- *"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"*
- *"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"*

III.3.- Paisaje

PAISAJE (arts. 37 y 38 de la LISTA y 60 y 61 del RGLISTA)

CONCEPTO (art. 37 de la LISTA

"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"

"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 (POTA) *y de los instrumentos de planificación ambiental"*

"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"

INCORPORACIÓN DE DIAGNÓSTICO DEL PAISAJE EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN (art. 37 de la LISTA)

- *"La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor"*
- *"Criterios generales o zonales de integración paisajística"*
- *"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"*

El objetivo es *"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"*

INCORPORACIÓN DE CRITERIOS PARA PRESERVAR EL PAISAJE EN LA ORDENACIÓN (arts. 37 de la LISTA y 60 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*

CATÁLOGOS DE PAISAJE (arts. 38 de la LISTA y 61 del RGLISTA)

"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"

"Serán aprobados por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo"

"El ámbito territorial (...) se delimitará teniendo en cuenta tanto aspectos naturales e histórico-culturales como funcionales y administrativos"

CONTENIDO BÁSICO

- *"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"*
- *"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"*
- *"Objetivos de calidad paisajística, que deberán expresar la percepción y aspiraciones de la colectividad en relación con las características paisajísticas de su entorno"*

DOCUMENTOS

Memoria descriptiva y justificativa, con el contenido señalado

"Documentación cartográfica suficiente y adecuada para la correcta comprensión del contenido del Catálogo, que deberá desarrollar como mínimo"

- *"Las unidades paisajísticas del ámbito"*
- *"Las condiciones de visibilidad de los principales recorridos y lugares desde los que se contempla el paisaje"*
- *"Los recorridos, recursos y áreas de interés paisajístico"*

"Archivo fotográfico adecuado y suficiente para ilustrar los contenidos del Catálogo"

PROCEDIMIENTO

- *"Corresponde a la persona titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la formulación de los Catálogos de Paisaje"*
- *"El acuerdo de formulación definirá el ámbito territorial de los Catálogos de Paisaje"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*

"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"

III.4.- Instrumentos de ordenación territorial. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

INTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (arts. Del 39 al 47 de la LISTA y 62 al 66 del RGLISTA)	PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA) (arts. 39, 40 y 41 de la LISTA y 62 del RGLISTA)	**OBJETO (arts. 39 de la LISTA y 62 del RGLISTA)**	*"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"*
			"Alinearse con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030"
		FINALIDAD (art. 39 de la LISTA)	*"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"*
			"La utilización racional de los recursos naturales y la consecución de un territorio más resiliente y menos vulnerable ante el cambio climático"
			"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"
			"Propiciar la coordinación y cooperación con las regiones del entorno geopolítico próximo y con las pertenecientes a los mismos organismos de ámbito europeo"
			"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"
			Coordinación *"con el Plan Andaluz de Acción por el Clima en relación con aquellos aspectos que tengan incidencia en materia de cambio climático"*
		CONTENIDO (arts. 40 de la LISTA y 62 del RGLISTA)	*"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"*
			"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"
			"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"
			"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"
			"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"
			"La identificación, en su caso, de actuaciones concretas territoriales con relevancia estratégica"
			"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"
			"Los criterios territoriales básicos dirigidos a evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico, de conformidad con lo que reglamentariamente se establezca"
			"La indicación de las áreas o sectores que deban ser objeto de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional (POTSUB) *o de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio* (POIT), *así como los programas coordinados destinados a desarrollar las estrategias y directrices territoriales del Plan"*
			"Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional (POTSUB) *y de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio* (POIT) *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"*
			"La concreción de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión"
			"La estimación económica de las acciones comprendidas en el plan y sus prioridades de ejecución"
			"Las previsiones para el desarrollo y ejecución del plan"
			"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"
			"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"
			"Los demás aspectos que el Consejo de Gobierno considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan"
		PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN (art. 41 de la LISTA)	*"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"*
			"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"
			"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"
			"Durante el período de información pública se solicitaran los informes preceptivos conforme a la normativa sectorial aplicable"
			"El plan, una vez aprobado por el Consejo de Gobierno, se remitirá al Parlamento para su aprobación"
			"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"

III.5.- Instrumentos de ordenación territorial. Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional (POTSUB)

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (arts. Del 39 al 47 de la LISTA y 62 al 66 del RGLISTA)	PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁMBITO SUBREGIONAL (arts. 43, 44 Y 45 de la LISTA y 63 del RGLISTA)	**CONCEPTO (art. 43 de la LISTA y 63 del RGLISTA)**		Establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito
				"Alinearse con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030"
		OBJETIVOS (art. 43 de la LISTA)		*"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"*
				"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"
				"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"
				"Medidas específicas para la protección del espacio litoral"
				"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 atenderá a las determinaciones del POTA
		CONTENIDO (art. 44 de la LISTA y 63 del RGLISTA)		*"Los objetivos territoriales a alcanzar y las propuestas a desarrollar durante la vigencia del plan"*
				"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"
			"En relación con la compatibilidad de usos en el territorio"	*"Objetivos y directrices para la preservación, ordenación y gestión del paisaje del ámbito"*
				"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"
				"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"
				"Indicación de las afecciones sectoriales delimitadas por la Administración competente según la materia, así como el inventario de los dominios públicos y sus servidumbres"
				"Identificación de actividades con incidencia en la ordenación del territorio existentes y delimitación de zonas preferentes para su implantación"
			"En relación con el sistema de asentamientos"	*"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"*
				"Determinaciones para el desarrollo y crecimiento de los núcleos urbanos"
				"Previsión y directrices de localización e implantación de equipamientos y servicios de carácter supralocal, así como de viviendas protegidas"
				"Previsión y directrices de localización y desarrollo de áreas estratégicas para el sistema económico y productivo del ámbito"
				"Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico"
			"En relación con el sistema de infraestructuras básicas"	*"Esquema del sistema de comunicaciones y transportes, y previsiones y criterios para la mejora de la movilidad sostenible del ámbito"*
				"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"
				"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"
				"La concreción de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión"
				"La estimación económica de las acciones comprendidas en el Plan y sus prioridades de ejecución"
				"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"
				"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"
				"Los demás aspectos que el Consejo de Gobierno considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan"
		DOCUMENTACIÓN (art. 44 de la LISTA)		*"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"*
				"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"
				"Memoria económica, con la estimación de las acciones comprendidas en el plan y su orden de prioridad de ejecución"
				"Normativa, que contendrá las determinaciones de ordenación y de gestión del plan y su naturaleza, de acuerdo con lo establecido en esta ley" (Ver I.4.- Determinaciones de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística)
				"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"
		TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO (art. 45 de la LISTA)		*"Corresponde al Consejo de Gobierno acordar la formulación (...), 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"*
				"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"
				"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"
				"En la comisión de redacción participará una representación de los municipios afectados"
				"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"
				"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"
				"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"

III.6.- Instrumentos de desarrollo y gestión territorial

OBJETIVOS DE LA GESTIÓN TERRITORIAL (art. 58 del RGLISTA)	*"La gestión territorial tiene por objeto impulsar y coordinar el desarrollo de las directrices y propuestas que establezcan los planes de ordenación del territorio"*				
	"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"*			*"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 nfraestructuras, servicios y dotaciones públicas y a evitar la despoblación"*	
				"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"	
				"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"	
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO TERRITORIAL (arts. 46 de la LISTA y 66 y 67 del RGLISTA)	*"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"*	*"****Declaración de Interés Autonómico*** (DIA) *y, en su caso,* ***Proyectos de Actuación Autonómicos*** (PAA)*"*			
		*"****Instrumentos de ordenación urbanística****"* (Ver IV.1.- Concepto y criterios sobre la ordenación urbanística)	*"La incorporación a los instrumentos de ordenación urbanística de las actuaciones que requieran desarrollo urbanístico se llevarán a cabo mediante al procedimiento"* de delimitación de actuaciones de transformación (Ver II.5.1.- Delimitación de actuaciones de transformación) *"y su ordenación detallada se llevará a cabo mediante los instrumentos urbanísticos previstos a estos efectos en la presente ley"*		
		*"****Planes Especiales de iniciativa autonómica****"* (Ver IV.9.8.- Instrumentos de ordenación urbanística detallada. Planes Especiales (PE))	*"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"*		
			"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****"*	*"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"*	*"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"*
					"Análisis de las afecciones derivadas del planeamiento urbanístico vigente y de la legislación sectorial que incide en la actuación"
					"Las determinaciones propias de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, en relación con el objeto y alcance de la actuación"
					"Las determinaciones relativas a la ejecución de la actuación"
				"El contenido documental se ajustará a lo establecido en (...) ley, en función del objeto y finalidad"	
				"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" (Ver IV.10.- Tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios)	
				"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"	
		*"****Proyectos de obras y urbanización****"* (Ver V.6.- Instrumentos de transformación física. Proyecto de urbanización (PU) y proyecto de obras ordinarias (POO)).		*"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"*	*"El contenido y documentación se ajustará a lo establecido con carácter general"* (Ver V.6.- Instrumentos de transformación física. Proyecto de urbanización (PU) y proyecto de obras ordinarias (POO))
					"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, (...), la Junta de Andalucía actúe como Administración actuante, serán tramitados y aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo"
					"El procedimiento de aprobación requerirá trámite de información pública y solicitud de informes preceptivos"
	"Los instrumentos de ordenación territorial podrán ***establecer reservas de terrenos*** *para la ejecución de actuaciones territoriales de carácter público"* (Ver V.16.1.- Patrimonios públicos de suelo)				
EJECUCIÓN TERRITORIAL (arts. 46 y 47 de la LISTA y 67 y 68 del RGLISTA)	*"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"*				
	EJECUCIÓN	*"La ejecución territorial tiene por objeto la* ***materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación del territorio****, y comprende"*	*"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"*		
			"La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación"		
		"Las actuaciones propuestas por los planes de ordenación del territorio podrán ejecutarse a través de los siguientes ***instrumentos****"*	*"****Programas coordinados para la gestión territorial****"*		
			*"****Instrumentos y técnicas de ejecución urbanística****"*		
			*"****Proyectos de obras y urbanización****"*		
		"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"*			
		"En aquellos casos que, (...), ***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 inanciación, 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 (...), al resto de determinaciones del instrumento de ordenación territorial y al instrumento de ordenación urbanística que, en su caso, fuera de aplicación"*			
	PROGRAMAS COORDINADOS DE GESTIÓN TERRITORIAL (art. 68 del RGLISTA)	*"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"*	**Objetivos específicos**	*"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" (Convenios interadministrativo de colaboración) ."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"*	
				"Definir y justificar las medidas y acciones públicas orientadas a compensar los desequilibrios territoriales existentes en el ámbito del Plan"	
		"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"*			
		"La elaboración y tramitación de los programas coordinados para la gestión territorial se ajustará al siguiente ***procedimiento****"*	*"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"*		
			"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"		
			"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"		
			"El programa se aprobará por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo"		
			"La aprobación de los programas coordinados conllevará el ajuste de la programación y memoria económica prevista en los planes de ordenación del territorio"		
		"Los Programas Coordinados para la gestión territorial incorporarán, al menos, el siguiente ***contenido****"*	*"Memoria justificativa y descripción pormenorizada de las actuaciones propuestas"*		
			"Medidas para garantizar la coherencia de las actuaciones del Programa con otras ejecutadas o previstas por las Administraciones Públicas"		
			"Medidas y acciones públicas dirigidas a compensar los desequilibrios territoriales existentes en el ámbito"		
			"Evaluación económica de las actuaciones y su programación temporal en el marco de los presupuestos de la Comunidad Autónoma"		
			"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"		
			"Previsión de los instrumentos y mecanismos de desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones propuestas"		
			"Medidas de seguimiento y control del cumplimiento del programa"		

III.7.- Planes y actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio

PLANES CON INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (PIOT) (arts. 48 y 49 de la LISTA y 69 y 70 del RGLISTA)	Son *"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".* Actividades competencia de la Comunidad Autónoma en materia de ordenación territorial (Ver I.2.- Competencias en materia de ordenación territorial y urbanística)			
	*"Sin perjuicio de los contenidos específicos establecidos por la correspondiente legislación sectorial o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán los siguientes **contenidos**"*	*"La expresión territorial del análisis y diagnóstico del sector"*		
		"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"		
		"La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) *y con las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional* (POTSUB) *que les afecten"*		
		"Definición del sistema de indicadores de gestión, sostenibilidad y resultado para el eficaz seguimiento y evaluación del Plan"		
	Elaboración y tramitación	*"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* (PIOT)*"*		
		"Se regirá por la correspondiente legislación sectorial y por el acuerdo de formulación"		
		"A fin de garantizar desde el primer momento la correcta inserción de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio (PIOT) *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".* El informe contendrá la *"indicación de los aspectos o zonas del territorio que, atendiendo a su finalidad, deban ser especialmente analizados y abordados por el Plan"*		
		"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"		
		"El plan será aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno"		
		"Las modificaciones de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio (PIOT) *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"*		
ACTUACIONES CON INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (arts. 52 de la LISTA y 71 y 72 del RGLISTA)	*"Actuaciones que tienen incidencia supralocal (...). 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". "El informe será solicitado por la Administración competente para la autorización de la actuación"*	**En todo caso se consideran**	*"Las **actuaciones extraordinarias en suelo rústico con incidencia supralocal** (...), 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**"*	
			*"Las **actuaciones ordinarias en suelo rústico que afecten al uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos**, incluido el suelo, y conlleven"*	*"Transformaciones en regadío de superficie igual o superior a 500 hectáreas"*
				"Ejecución de embalses destinados al abastecimiento de aguas o para regadíos con capacidad superior a 15 hm3"
				"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"
				"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"
			*"Las **actuaciones que tengan por objeto o afecten** a"*	*"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"*
				"La red de centros de transportes de mercancías y de actividades logísticas del transporte"
				"Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua: recursos hídricos para poblaciones y regadíos, aducción y depuración"
				"Las infraestructuras supralocales para el tratamiento de residuos, la energía y las telecomunicaciones"
				"Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal"
	*"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"*			
	*"El informe a que hace referencia (...) 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 (...), así como su afección al paisaje del ámbito"*	*"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"*	*"El sistema de asentamientos"*	
			"Las infraestructuras de comunicaciones y transportes"	
			"Las infraestructuras del ciclo del agua, energía y telecomunicaciones"	
			"El uso, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos"	
			"Los suelos rústicos de especial protección por la legislación sectorial o preservados por los instrumentos de ordenación territorial y al espacio litoral"	
	*"El **plazo** para la emisión del informe será de dos meses, contados desde la fecha de presentación de la solicitud completa (...) 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"*			
	*"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"*			

III.8.- Declaración de interés autonómico

DECLARACIÓN DE INTERÉS AUTONÓMICO (DIA) Y PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO (PAA) (arts. 50 y 51 de la LISTA y 64 Y 65 del RGLISTA)	DECLARACIÓN DE INTERÉS AUTONÓMICO (DIA). (art. 64 del RGLISTA)	*"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"*		*"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"*
				"Las ***actividades de intervención singular****, de carácter público, relativas a los ámbitos sectoriales que tengan incidencia supralocal"*
				"Las ***inversiones empresariales declaradas de interés estratégico*** *para Andalucía, conforme a su normativa específica"*
		Declaración	*"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"*	
			"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"	
			"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"	
			"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 (PAA) (...). El contenido de la misma se desarrollará en los siguientes ***documentos****"*	*"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"*
				"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"
				"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"
				"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"
				"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"
				"Documentación gráfica, con cartografía georreferenciada de información y ordenación para la correcta comprensión de su contenido"
				"Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable"
			"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"
			"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" de *"convenios urbanísticos de ejecución para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento"*	*"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"*
		"La Declaración de Interés Autonómico ***legitima directamente el desarrollo y ejecución de la actuación*** *y, en consecuencia"*		*"Afectará y comprenderá todas las obras correspondientes a las actuaciones objeto de la declaración"*
				"Implica la modificación directa de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional cuando sus determinaciones supongan una alteración de dichos planes"
				"Sin perjuicio de sus efectos directos, (...), sus determinaciones vincularán directamente al instrumento de ordenación urbanística municipal o de los municipios afectados, que deberán incorporarlas mediante su innovación"
		"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"*		*"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"*
				"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". "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"
				"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"
		"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"*		
	PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO (PAA) (Art. 65 del RGLISTA)	*"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****"*		
		"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****, 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"*	*"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"*	
			"La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias y su regulación específica"	
			"La fijación de las superficies y características de las reservas de suelo para dotaciones públicas"	
			"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"	
			"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". "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 la LISTA y el RGLISTA (Ver V.5.2.- Reparcelación)	
			"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"	
			"La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito"	
		"Podrá considerarse Proyecto de Actuación Autonómico a (...) 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, (...), 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"		
		"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"		
		"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"		
		"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"		
		"Para el desarrollo de las actuaciones (...) 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"		

III.9.- Efectos de los instrumentos de ordenación territorial. Vigencia

EFECTOS (arts. 53, 54, 55 y 56 de la LISTA)	SUSPENSIÓN CAUTELAR DE LAS MODIFICACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (art. 53 de la LISTA)			*"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"*
				"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"
				"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"
	EFECTOS DE LA APROBACIÓN (art. 54 de la LISTA)			*"Los planes de ordenación del territorio serán públicos y vinculantes. El grado de vinculación dependerá de la naturaleza de sus determinaciones"* (Ver I.4.- Determinaciones de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística)
			"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"*
				"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"
		DE LA APROBACIÓN DEL POTA (Art. 55 de la LISTA)	*"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"*	
			"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"*
			"Las propuestas de adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser tramitadas de acuerdo con el procedimiento establecido"	
		DE LA APROBACIÓN DE LOS POTSUB (art. 56 de la LISTA)	*"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"*	
			"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"*
			"Las propuestas de adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser tramitadas de acuerdo con el procedimiento establecido"	
			"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"	
		DE LA APROBACIÓN DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS AUTONÓMICO (DIA) (art. 57 de la LISTA)	*"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"*	
			"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"	
			"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"	
VIGENCIA (arts. 58 y 59 de la LISTA)	*"Los Planes de Ordenación del Territorio y Proyectos de Actuación previstos en esta ley tendrán vigencia indefinida"*			
	"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"			
	"Se entiende por modificación de los instrumentos de ordenación territorial cualquier otra alteración de sus determinaciones que no incida en los supuestos" de revisión			
	"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"			
	"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"			
	"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"			

III.10.- Consideraciones transitorias de los planes de ordenación territorial vigentes

DETERMINACIONES DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTE (D.T. sexta del RGLISTA)	*"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"*
	"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,(...), y las actuaciones extraordinarias para las que se establezca un plazo de la cualificación urbanística de los terrenos, (...). 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"

IV.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA

IV.1.- Concepto y criterios sobre la ordenación urbanística

ORDENACIÓN URBANÍSTICA. CONCEPTO Y CRITERIOS (arts. 60 y 61 de la LISTA y 73 del RGLISTA)	CONCEPTO (arts. 60 de la LISTA y 73 del RGLISTA)	*"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 tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible"*
		"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"*
		"Las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en ***dos niveles****"* — *"****Ordenación urbanística general****"* / *"****Ordenación urbanística detallada****"*
		"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"* (Ver I.4.- Determinaciones de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística)
	CRITERIOS (arts. 61 de la LISTA y 79 del RGLISTA)	*"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* (POU) *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"*
		"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* (PGOM)*, el Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM) *y los Planes de Ordenación Urbana* (POU) *observarán las siguientes directrices"* — *"Se priorizarán las actuaciones* ***destinadas a completar la malla urbana existente****, procurando, (...), 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"*
		"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"*
		"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* (POU) *establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices"* — *"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"*
		"Las ***actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar****, (...), su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano"*
		"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"*
		"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"*
		"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"
		"La ordenación urbanística, en ***relación a las dotaciones del municipio****, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas, deberá"* — *"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"*
		"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"*
		"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"*
		"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"*
		"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"*
		"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"*
		"Los criterios y directrices que establezca el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) *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"*
		"Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a ***estándares y reservas dotacionales****, establezcan los instrumentos de ordenación general"*
		"Se destinará como mínimo un ***diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes****, pudiéndose modular(...) 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"*
		"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 (PGOM)*, el Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM)*, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía* (POTA) *o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional* (POTSUB) *podrán* ***prever una redistribución de dichos porcentajes*** (reservas para vivienda protegida) *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"*
		"Se podrá ***eximir total o parcialmente de esta obligación*** (reservas para vivienda protegida) *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"*
		"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"* — *"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"*
		"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"* (Ver IV.1.1.- Criterios para la sostenibilidad de la ordenación urbanística)
		"Los instrumentos de ordenación urbanística, (...), 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"* (Ver IV.1.1.- Criterios para la sostenibilidad de la ordenación urbanística)

IV.1.1.- Criterios para la sostenibilidad de la ordenación urbanística

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (art. 79 del RGLISTA)	*"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"*	
	"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"*	*"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"*
		"Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, (...), su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano"
		"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"
		"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"
		"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"
	"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 (PGOM), el Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM) *y los Planes de Ordenación Urbana* (POU) *observarán las siguientes directrices"*	*"Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, (...), 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"*
		"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"
	"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"*	*"La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana"*
		"El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos"
		"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"
	"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"*	*"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"*
		"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"

IV.2.- Ordenación urbanística general

ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL (arts. 74, 75, 76 y 77 del RGLISTA)	CONCEPTO (art. 74 del RGLISTA)	*"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*** *"*			
	DETERMINACIONES GENERALES (art. 75 del RGLISTA)	La **clasificación del suelo** (Norma) (Ver II.1.2.- Situación transitoria de la clasificación del suelo)	*"La delimitación del suelo urbano y del suelo rústico"*		
			"La delimitación de los suelos adscritos a las distintas categorías del suelo rústico"		
			"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"		
		El **esquema de los elementos estructurantes** (Norma)	*"Los* ***sistemas generales de espacios libres y zonas verdes****, de* ***movilidad y de equipamientos comunitarios*** *"*	*"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 (...). Igualmente se identificarán los sistemas generales establecidos en la planificación sectorial"*	
			"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)"*		
		"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"* (Norma)	*"Las* ***directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias*** *"* (Ver II.4.3.- Actuaciones ordinarias en suelo rústico y II.4.4.- Actuaciones extraordinarias en suelo rústico)		
			"Las ***medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos*** *"* (Ver II.4.1.- Asentamiento en suelo rústico. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos)		
		"La ***identificación y delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado*** *"* (Norma) (Ver II.4.6.- Actuaciones en hábitat rural diseminado)			
		"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*** *"* (Norma)	*"Conforme a lo establecido en el artículo 8.a) de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía* (LPHA) *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"*		
	PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO TERRITORIAL (art. 76 del RGLISTA)	*"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"*	*"Las estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente"*	*"Directrices para las zonas de suelo urbano, a delimitar por los Planes de Ordenación Urbana* (POU) *y el Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM). *En general, constituirán zonas de suelo urbano independientes, pudiendo dividirse a su vez cada una en varias zonas de suelo urbano"*	*"Cada uno de los núcleos de población del término municipal"*
					"Los conjuntos históricos declarados BIC conforme a la legislación en materia de patrimonio histórico"
					"Cada uno de los núcleos rurales tradicionales clasificados como suelo urbano por los instrumentos de ordenación urbanística general"
				"Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano"	
				"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"	
				"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"	
			"Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, (...) y su coherencia con la ciudad existente"	*"Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones, estableciéndose las bases que garanticen una adecuada inserción del ámbito en la estructura urbanística general"*	
				"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"	
			"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"		
			"Directrices para la planificación en materia de vivienda protegida"	*"Determinaciones generales para su localización de acuerdo con el principio de cohesión social"*	
				"Determinaciones para la reserva de vivienda protegida en actuaciones de transformación urbanística"	
				"Determinaciones para la minoración o exención de vivienda protegida en ciertas actuaciones y previsión de compensación en otras"	
			"Directrices para la planificación en materia de movilidad sostenible"	*"Estrategias generales: movilidad exterior, entre núcleos e interior"*	
				"Estrategias particulares: tráfico motorizado, transporte público, peatonal y otros"	
			"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"		
	DETERMINACIONES QUE COMPLEMENTAN EL MODELO DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 77 del RGLISTA)	*"La* ***normativa urbanística de las distintas categorías y zonas de suelo rústico****, regulándose"* (Norma)	*"Las condiciones de implantación de los usos"*		
			"La compatibilidad de las actuaciones ordinarias y extraordinarias con el régimen correspondiente a la categoría de suelo"		
			"Los parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones"		
		"La ***normativa urbanística de los ámbitos de hábitat rural diseminado****, (...). Estas determinaciones también podrán establecerse a través de un Plan Especial, (...). Comprenderá"*	*"Los criterios para su mantenimiento, regeneración y, en su caso, desarrollo"*		
			"La regulación de los usos, requisitos para la implantación de nuevas edificaciones y, en su caso, las actuaciones incompatibles" (Norma)		
		"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"*			
		"La ***identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico****, mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones"*	*"La delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares y el análisis de su compatibilidad con el modelo de ordenación adoptado"* (Norma)		
			"Las directrices de actuación sobre las agrupaciones de edificaciones irregulares en función de su compatibilidad con el modelo"		
		"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* (POU), *del Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM) *o de un Plan Especial* (PE), *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* (PE)*"*		
		"La ***identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección****,* (distinta a 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), por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende" (Norma)	*"La delimitación de los bienes y, en su caso, la de sus entornos"*		
			"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"		
		"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"*			
		*"****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****,(...)"*			

IV.3.- Ordenación urbanística detallada

ORDENACIÓN DETALLADA (art. 78 del RGLISTA)	**CONCEPTO**	*"La ordenación urbanística detallada tiene como objeto la **definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones** "*					
	DETERMINACIONES	*"La ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes **determinaciones**"*	*"El establecimiento de las **zonas de suelo urbano**, con desarrollo de"*	*"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** "* (Norma)	*"En el **nivel dotacional** se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables"* (Ver IV.5.- Ordenación y estándares para dotaciones)	*"Sistema local de espacios libres y zonas verdes"*	*"En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante"*
					"Sistema local de equipamientos comunitarios básicos"		
					"Dotaciones privadas computables"		
				*" **Directrices generales** de actuación en cada zona con identificación de"*	*"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"	
					*"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"*		
			*"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"* (Norma)				
			*"La definición completa de la **malla urbana**, que comprende"* (Norma)	*"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"*			
				"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 (...) y los estándares y características establecidos (...), localizando las parcelas donde se implantarán" (Ver IV.5.- Ordenación y estándares para dotaciones)		
				"La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos"			
				"La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes"			
				"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"			
			*"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"*
			*"La delimitación de los **bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección** distinta de la recogida* (como ordenación urbanístcia general), *por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende"* (Norma)	*"La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos"*			
				"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" (Ver IV.11.2.- Catálogo (CT))		
			*"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"* (Norma) (Ver IV.3.1.- Organización de los usos globales y pormenorizados)				
			*"La **normativa de edificación**, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones"* (Norma) (Ver IV.9.12.- Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística. Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización (OME/OMU))	*"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"*			
				"Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología"			
			*"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"* (Norma) (Ver IV.9.12.- Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística. Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización (OME/OMU))				
			*"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"* (Norma)				
			*"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"*	*"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"* (Norma)			
				"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" (Norma)			
				"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"			
Conceptos relacionados (Aneto RGLISTA, apartados 13, 15, 16, 19, 20, 21, 23 y 24	*" **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"*						
	*" **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"*						
	*" **Uso pormenorizado** : aquél que el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada atribuye a cada parcela, manzana o terrenos concretos"*						
	*"**Densidad** : relación entre el número de viviendas y la superficie de un ámbito expresada en hectáreas*						
	*" **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"*						
	*"**Nivel dotacional de una zona de suelo urban** o: 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 (...), 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"*						
	*" **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"*						
	*"**Sistemas locales** : dotaciones públicas que prestan servicio sólo a una parte del municipio"*						

IV.3.1.- Organización de los usos globales y pormenorizados

	USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO				USO COMPATIBLE	USO ALTERNATIVO
ORGANIZACIÓN DE LOS USOS (apartados 15, 16, 17 y 18 del Anexo de definiciones del RGLISTA)	*"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"*	*"**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"*				*"**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"*	*"**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"*
	RESIDENCIAL	Plurifamiliar Unifamiliar	Permanente o estacional	vivienda libre o de vivienda protegida			
	TURÍSTICO	Alojamiento turístico					
		Actividades con incidencia en el ámbito turístico	Actividades deportivas desarrolladas en estaciones de esquí				
			Campos de golf				
			Puertos deportivos				
			Campos de polo u otros				
			Actividades destinadas al ocio, entretenimiento y esparcimiento como parques temáticos, acuáticos, zoológicos o botánicos, balnearios y spas y similares				
	SERVICIOS	Comercial					
		Oficinas					
		Restauración					
		Recreativo					
		Similares					
	PRODUCTIVO	Artesanal					
		Industrial					
		Almacenamiento					
		Logístico					
		Similares					
	DOTACIONAL (tanto público como privado)	Equipamientos comunitarios	Básicos. Servicio directo a los ciudadanos	Docente			
				Deportivo			
				Sanitario Asistencial			
				Social y cultural			
				Mercado a abastos			
				Religioso			
				Funerario			
				Alojamiento protegido	*"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"*		
			De gestión	Administrativo			
				Juzgados			
				Protección civil			
				Policía			
				Defensa			
				Prisiones			
				Similares			
		Espacios libres y zonas verdes	Espacios libres. *"Integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población"*	Plazas			
				Áreas peatonales			
				Áreas de juego			
			Zonas verdes. *"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"*	Parque			
				Jardín			
		Movilidad	Redes y estaciones de transporte	Viario urbano			
				Aparcamiento			
				Transporte por carretera			
				Carril bici			
				Ferrocarril			
				Puerto			
				Aeropuerto			
				Área de logísti-	Almacenaje		
					Depósito		
					Distribución mayorista de bienes y mercancías		
				Intercambiador			
				Centro de transporte de mercancías o similares			
		Infraestructuras y servicios técnicos	Redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras	Abastecimiento de agua			
				Saneamiento y depuración			
				Gestión de residuos			
				Energía eléctrica			
				Gas			
				Telecomunicaciones			
				Análogos			
			Servicios técnicos	Mantenimiento			
				Limpieza viaria			
				Bomberos			
				Almacenamiento			
				Análogos			

IV.4.- Criterios para la ordenación del espacio público

ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO (art. 80 del RGLISTA)	*"Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del **espacio público urbano** conforme a las siguientes directrices"*	*"A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, (...), 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"*
		"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"
		"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" (Ver IV.5.- Ordenación y estándares para dotaciones)
		"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"
		"Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización"
	*"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"*	*"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"*
		"Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación"
		"Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento"
		"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"

IV.5.- Ordenación y estándares para dotaciones

CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LAS DOTACIONES. RESERVAS Y ESTÁNDARES (arts. 81 y 82 del RGLISTA)

CRITERIOS (art. 81 del RGLISTA) *"Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, atenderán a las siguientes* ***directrices en la implantación de dotaciones****"*

- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
  - *"El diseño de sistemas intermodales de transportes urbanos como el método más efectivo para garantizar la conectividad entre diferentes áreas de la ciudad"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"*
- *"Para favorecer la* ***ciudad de proximidad*** *se deberán incluir los equipamientos comunitarios* (Ver V.3.1.- Organización de los usos globales y pormenorizados) *o completar los existentes en proporción suficiente a la emanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población. Para ello se procurará"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"La construcción en estos suelos de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler". "En ningún caso, dicha posibilidad eximirá del cumplimiento de las reservas previstas"*
- *"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"*
- *"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"*

RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES (art. 82 del RGLISTA)

- *"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* (POU)*, propiciando una aplicación flexible"*
- *"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 (...) hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida"*
- 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"*
  - *"5 m2 por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes"*
  - *"7 m2 por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes"*
  - *"10 m2 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"*
- *"En los ámbitos de* ***suelo urbano no sometidos a actuaciones de transformación urbanística****, el Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM) *y los Planes de Ordenación Urbana* (POU) *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"*
- *"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* (POU) *o Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM)*, 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 los ámbitos de* ***actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico****, los Planes Parciales de Ordenación (PPO), en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares"*
  - *"Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos"*
    - *"En actuaciones de uso global* ***residencial****, al menos"*
      - *"12,5 m2 de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 100 viviendas por hectárea"*
      - *"14 m2 de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 70 viviendas por hectárea y menor de 100 viviendas por hectárea"*
      - *"16 m2 de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 40 viviendas por hectárea y menor de 70 viviendas por hectárea"*
      - *"18 m2 de suelo por habitante, si la densidad es inferior 40 viviendas por hectárea"*
    - *"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 m2 por habitante y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m2 por habitante, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos"*
  - *"Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m2 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"*
  - *"La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m2 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"*
  - *"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 m2, 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"*
      - *"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 m2 de superficie y 30 metros de diámetro establecidas con carácter general para las mismas podrán ser justificadas considerando la unión de dichas parcelas"*
- *"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"*
  - *"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 ámbitos menores de 10.000 m2, 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 m2, debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 12 metros de diámetro"*
  - *"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"*

CONCEPTOS (Anexo RGLISTA)

- Anexo. Definiciones. Apartado 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(...), 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"*
- Anexo. Definiciones. Apartado 19. *"**Densidad**: relación entre el número de viviendas y la superficie de un ámbito expresada en hectáreas"*
- Anexo. Definiciones. Apartado 21. *"**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"*
- Anexo. Definiciones. Apartado 16.e.1. **Equipamientos comunitarios básicos**: *"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)"*
- Anexo. Definiciones. Apartado 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"*
- Anexo. Definiciones. Apartado 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"*
- Anexo. Definiciones. Apartado 24. *"**Sistemas locales**: dotaciones públicas que prestan servicio sólo a una parte del municipio"*
- Anexo. Definiciones. Apartado 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"*
- Anexo. Definiciones. Apartado 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"*
- D.A. primera del RGLISTA. *"**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 m2 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"*

IV.6.- Reservas para usos de interés social

RESERVAS DE INTERÉS SOCIAL. RESERVAS DE VIVIENDA PROTEGIDA (art. 83 del RGLISTA)	*"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 (PGOM) *y el Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM) *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"*
	"El Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía (POTA) *o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional* (POTSUB) *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"*
	"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"
Definición (Anexo del RGLISTA, apartado 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"*

IV.7.- Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística

CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (art. 85.1 y 2 del RGLISTA)	**Memoria**	**Memoria de información y de diagnóstico**	*"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"*			
		Memoria de participación e información pública	*"Contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública"*	Conforme a la naturaleza y alcance del instrumento determinará	*"Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información"* *"Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía"* *"Resultado de los procesos participativos"* *"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*
		Memoria de ordenación	*"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 *"la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados* (Ver I.3.- Fines y contenidos de la ordenación territorial y urbanística) , *los criterios de ordenación* (Ver IV.1.- Concepto y criterios sobre la ordenación urbanística) , *así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial"*		
		Memoria económica	*"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* (Ver IV.8.- Sostenibilidad económica desde la ordenación urbanística)"			
	Normativa Urbanística	*"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 nterpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del instrumento de ordenación. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones* (Ver I.4.- Determinaciones de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística)"			
	Cartografía	*"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"*		**Cartografía de Información**. *"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"* **Cartografía de Ordenación.***"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"*	
	Anexos	*"Incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable"*			
	Resumen Ejecutivo	*"Contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente* (Ver art. 25.3 del TRLSRU), *al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos"*		*"Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración"* *"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"*	
	"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"				

IV.8.- Sostenibilidad económica desde la ordenación urbanística

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (art. 85-3 del RGLISTA)	*"Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica,*(Ver art. 22.4 y 5 del TRLSRU y 1.1.- Desarrollo sostenible y normas de aplicación directa), *los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán"*	*"Una **memoria de sostenibilidad económica** con el siguiente contenido"*	*"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"*	
			"La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"	
		*"Una **memoria de viabilidad económica** con el siguiente contenido"*	*"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"*
			"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"	
			"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 (...) 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"*
			"El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación"	
			"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"	

IV.9.- Instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios

ESQUEMA GENERAL DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y COMPLEMENTARIOS (art. 60 de la LISTA y 84 del RGLISTA)	**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL**	Plan General de Ordenación Municipal (PGOM)
		Plan de Ordenación Intermunicipal (POI)
		Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM)
	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA	Plan de Ordenación Urbana (POU)
		Plan Parcial de Ordenación (PPO)
		Plan de Reforma Interior (PRI)
		Estudio de Ordenación (EO)
		Planes Especiales (PE)
	INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	Estudio de Detalle (ED)
		Catálogo (CT)
		Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización (OME/OMU)
		Normas Directoras para la Ordenación Urbanística (NDOU)

IV.9.1.- Instrumentos de ordenación general. Plan General de Ordenación Municipal (PGOM)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PGOM) (arts. 63 de la LISTA y 86 del RGLISTA)	CONCEPTO	*"El Plan General de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio"*	
	DETERMINACIONES	*"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"* (Ver IV.2.- Ordenación urbanística general)	
		Sin necesidad de tramitar el procedimiento de delimitación de actuaciones de transformación (Ver II.5.1.- Delimitación de actuaciones de transformación) *"podrá establecer justificadamente la propuesta de elimitación 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 (*PPO*). Estas propuestas deberán estar debidamente motivadas y justificadas"* (Ver II.5.4.- Actuaciones de transformación en suelo rústico)	*"El Plan Parcial de Ordenación* (PPO) *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"*
	DOCUMENTACIÓN	Además del contenido general previsto para los instrumentos de ordenación (Ver IV.7.- Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística), el PGOU incluira las siguientes particularidades	*"La Memoria de ordenación incluirá la definición del modelo general de ordenación adoptado y la planificación estratégica de su evolución"*
			"La Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística general" (Ver IV.2.- Ordenación urbanística general)
			"En caso de que se incluyeran propuestas de nuevos elementos estructurantes, calificando los suelos concretos en que se van a implantar, (...) 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 (PE), *incluyendo las determinaciones sobre programación y ejecución de estos"*

IV.9.2.- Instrumentos de ordenación general. Plan de Ordenación Intermunicipal (POI)

PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL (POI) (arts. 64 de la LISTA y 87 del RGLISTA)	CONCEPTO	*"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"*		
	DETERMINACIONES	*"Comprenderá las determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Municipal* (PGOM) *que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico"* (Ver IV.2.- Ordenación urbanística general)		
		"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"	*"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"*	
			"La definición completa de la malla urbana, que comprende"	*"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"*
				"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 (...) y los estándares y características establecidos (...), localizando las parcelas donde se implantarán"
				"La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos"
				"La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes"
				"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"
			"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"	
			"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"	
			"La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones"	*"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"*
				"Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología"
			"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"	
			"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"	
	DOCUMENTACIÓN	Además del contenido general previsto para los instrumentos de ordenación (Ver IV.7.- Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística), el POI incluira las siguientes particularidades	*"La Memoria de ordenación incluirá la definición del modelo general de ordenación adoptado y la planificación estratégica de su evolución"*	
			"La Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística general"	
			"En caso de que se incluyeran propuestas de nuevos elementos estructurantes, calificando los suelos concretos en que se van a implantar, (...) 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 (PE), incluyendo las determinaciones sobre programación y ejecución de estos"	
			"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" con las previsiones en relación con la ordenación detallada	*"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"*
				"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"
				"La Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada"
				"La cartografía de información incluirá la (...), 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"
				"La Cartografía de Ordenación contendrá las determinaciones gráficas necesarias para establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito"

IV.9.3.- Instrumentos de ordenación general. Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM)

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PBOM) (arts. 65 de la LISTA y 88 del RGLISTA)	CONCEPTO	*"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* (PGOM) *y al Plan de Ordenación Urbana* (POU)"		
		"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"		
	DETERMINACIONES	*"Justificará y contendrá aquellas determinaciones tanto de la ordenación urbanística general* (Ver IV.2.- Ordenación urbanística general) *como de la ordenación detallada* (Ver IV.3.- Ordenación urbanística detallada) *que, (...), resulten necesarias en base a las características y a la dinámica urbanística del municipio"* y como minimo las siguientes	De la ordenación urbanística general	*"La concreción del modelo general de ordenación, (...), además de la delimitación de los elementos estructurantes"*
				"La planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo"
				"Las determinaciones que complementan a la definición del modelo de ordenación en el suelo rústico"
			"La ordenación urbanística detallada del suelo urbano"	
		"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 (Ver II.5.1.- Delimitación de actuaciones de transformación), *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"*	*"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* (EO) *o Planes de Reforma Interior* (PRI)". En el primer supuesto, el Plan Básico de Ordenación debe incorporar elementos de ordenación detallada. *"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"*	
		"Sin necesidad de tramitar el procedimiento" de delimitación de actuaciones de transformación (Ver II.5.1.- Delimitación de actuaciones de transformación), *"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 orto plazo, remitiendo su ordenación urbanística detallada a los correspondientes Planes Parciales de Ordenación* (PPO). *Estas propuestas deberán estar debidamente motivadas y justificadas"*	*"El Plan Parcial de Ordenación* (PPO) *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"*	
	DOCUMENTACIÓN	*"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"*		

IV.9.4.- Instrumentos de ordenación urbanística detallada. Plan de Ordenación Urbana (POU)

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA (POU) (arts. 66 de la LISTA y 89 del RGLISTA)	CONCEPTO	*"Los Planes de Ordenación Urbana tienen por objeto establecer la ordenación urbanística detallada de todo o parte del suelo urbano"*	
	DETERMINACIONES	Deberá contener todas la determinaciones definidas como de ordenación detallada (Ver IV.3.- Ordenación urbanística detallada), *"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". En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley, "deberán distinguirse los terrenos que deban destinarse a sistemas generales y locales"*	
		"Cuando se redacten en ausencia de Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), *deberán incorporar asimismo los criterios para el mantenimiento, la mejora y la regeneración de la ciudad existente, con el establecimiento de las determinaciones (...) sobre la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación con relación al suelo urbano"*	
		"Deberá justificar expresamente que los suelos que propone ordenar cumplen las condiciones establecidas" para su definición como suelo urbano (Ver II.2.- Suelo urbano. Concepto)	
		"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"	
		"Al objeto de completar la ordenación urbanística detallada de todo el suelo urbano, el Plan de Ordenación Urbana, sin necesidad de tramitar el procedimiento" de delimitación de actuaciones de transformación (Ver II.5.1.- Delimitación de actuaciones de transformación), *"incorporará las propuestas de delimitación y bases de desarrollo de actuaciones de reforma interior sobre aquellos ámbitos que constituyan vacíos de suelo rbano 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"*	*"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* (EO) *o Planes de Reforma Interior* (PRI)". En el priemra caso deberá incorporar las determinaciones de ordenación detallada (Ver IV.3.- Ordenación urbanística detallada). *"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
	DOCUMENTACIÓN	Deberá incorporar los documentos y el contenido especificados establecidos con carácter general (Ver IV.7.- Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística), *"atendiendo a las siguientes particularidades"*	*"La Memoria de información y de diagnóstico considerará todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo urbano"*
			"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"
			"La Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada"

IV.9.5.- Instrumentos de ordenación urbanística detallada. Plan Parcial de Ordenación (PPO)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (PPO) (arts. 67 de la LISTA y 90 del RGLISTA)	CONCEPTO	*"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"*		
	DETERMINACIONES	*"Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones"* de ordenación detallada *"que no podrán contradecir las establecidas, en su caso, por los* ***Planes de Generales de Ordenación Municipal*** (PGOM) ***o los Planes Básicos de Ordenación Municipal*** (PBOM)" (Ver IV.3.- Ordenación urbanística detallada). Y en concreto	*"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"* . (Norma)	
			"La definición completa de la malla urbana" (Norma)	
			"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"	
			"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" . (Norma)	
			"La normativa de edificación". (Norma)	
			"La normativa de urbanización". (Norma)	
			"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"	
		"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"		
	DOCUMENTACIÓN	Deberá incorporar los documentos y el contenido especificados establecidos con carácter general (Ver IV.7.- Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística), *"atendiendo a las siguientes particularidades"*	*"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"*	*"Contendrá la relación de propietarios afectados, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos"*
			"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"	
			"La Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada (...) sobre el ámbito de la actuación de transformación urbanística, en el marco de la normativa del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) *y del Plan de Ordenación Urbana* (POU) *o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM), *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"*	
			"La cartografía de información incluirá la del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) *o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM), *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"*	
			"La Cartografía de Ordenación contendrá las determinaciones gráficas necesarias para establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito de la actuación,(...), 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"	

IV.9.6.- Instrumentos de ordenación urbanística detallada. Plan de Reforma Interior (PRI)

PLAN DE REFORMA INTERIOR (PERI) (arts. 68 de la LISTA y 91 del RGLISTA)	CONCEPTO	*"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"*		
	DETERMINACIONES	*"Contendrán las determinaciones de ordenación detallada (...)* (Ver IV.3.- Ordenación urbanística 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* (POU)"		
	DOCUMENTACIÓN	Deberá incorporar los documentos y el contenido especificados establecidos con carácter general (Ver IV.7.- Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística), *"atendiendo a las siguientes particularidades"*	*"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"*	
			"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"	
			"Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución"	*"Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas"*
				"Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de reforma interior (...), fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución"

IV.9.7.- Instrumentos de ordenación urbanística detallada. Estudio de Ordenación (EO)

ESTUDIO DE ORDENACIÓN (EO) (arts. 60 de la LISTA y 92 del RGLISTA)	**CONCEPTO**	*"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"*		
	DETERMINACIONES	*"Contendrán las determinaciones de ordenación detallada* (...) (Ver IV.3.- Ordenación urbanística detallada) *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* (POU), *o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM)*"*		
	DOCUMENTACIÓN	Deberá incorporar los documentos y el contenido especificados establecidos con carácter general (Ver IV.7.- Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística), *"atendiendo a las siguientes particularidades"*	*"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"*	
			"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"	
			"Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución"	*"Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas"*
				"Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos (...), fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución"

IV.9.8.- Instrumentos de ordenación urbanística detallada. Planes Especiales (PE)

PLANES ESPECIALES (PE) (arts. 70 de la LISTA y 93 del RGLISTA)	**CONCEPTO**	*"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"	
		En el caso de Planes Especiales de Iniciativa Autonómica (Ver III.6.- Instrumentos de desarrollo y gestión territorial)	
	ÁMBITO	*"Su ámbito o incidencia podrá ser* ***municipal*** *o* ***supramunicipal****, de acuerdo con su objeto y finalidad"*	
	OBJETO	*"Podrán tener alguno o algunos de los siguientes objetos"*	*"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"*
			"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"*
			"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*** *"*
			"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"*
			"Delimitar y establecer la ***ordenación detallada de los sistemas generales de puertos, aeropuertos o de cualquier otro sistema genera l"***
			"Establecer ***reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo*** *"* (Ver V.15.1.- Patrimonios públicos de suelo)
			*"****Delimitar áreas del ejercicio del derecho de tanteo y retracto*** *"* (Ver V.15.3.- Ejercicio del derecho de tanteo y retracto)
			*"****Regenerar ámbitos urbanos consolidados degradados*** *en su situación física, social y ambiental"*
			"Delimitar y establecer ***medidas de adecuación ambiental y territorial*** *para agrupaciones de edificaciones irregulares" (Ver* VIII.2.- Plan Especial de adecuación ambiental y territorial (PEAAT))
			"Delimitar, en su caso, y establecer las medidas de preservación y protección en los ***ámbitos tradicionales de cuevas*** *cuando requieran ordenación urbanística"* (Ver IX.3.- Ordenación y ejecución)
			*"****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"* (Ver II.4.6.- Actuaciones en hábitat rural diseminado)
			"Desarrollar las ***actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación territorial****"*
			"Ordenar las ***actuaciones vinculadas a la generación de energía mediante fuentes renovables y establecer zonas para su localización*** *"*
			"Cualquier otro que se establezca por los instrumentos de ordenación urbanística"
	DETERMINACIONES	*"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"*	

IV.9.9.- Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística. Estudio de Detalle (ED)

ESTUDIO DE DETALLE (ED) (arts. 71 de la LISTA y 94 del RGLISTA)	**CONCEPTO**	*"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"*			
	ALCANCE	*"Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán"*	*"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****"*	Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas anteriormente no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado
			*"F****ijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viari****o, 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"*	
			*"****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"*	
		"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****"*		
		"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"		
	DOCUMENTACIÓN	*"Deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos"*	*"Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación"*	
			"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"	
			"Resumen Ejecutivo, (...), al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía"	

IV.9.10.- Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística. Catálogo (CT)

CATÁLOGO (CT) (arts. 72 de la LISTA y 95 del RGLISTA)	**CONCEPTO**	*"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"*	
	DETERMINACIONES	*"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"*	
		"Podrán formar parte de los instrumentos de ordenación urbanística general, de los Planes de Ordenación Urbana (POU) *y de los Planes Especiales* (PE) *o tramitarse de manera independiente"*	
		"Los Catálogos del Paisaje (Ver III.3.- Paisaje) *habrán de tenerse en cuenta como base para la redacción de los Catálogos de los instrumentos de ordenación urbanística en materia de paisaje"*	
		"En ningún caso los Catálogos podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística"	
	DOCUMENTACIÓN	Contendrán al menos el siguiente contenido	*"Memoria general justificativa"*
			"Memoria descriptiva de los niveles de protección y su relación con la normativa de protección del instrumento de ordenación urbanística al que complementa"
			"Fichas de los elementos protegidos con justificación individualizada de su protección, localización, plano, fotografía y referencia catastral"

IV.9.11.- Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística. Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización (OME/OMU)

			CONTENIDO	
ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN Y DE URBANIZACIÓN (OME/OMU) (arts. 71 de la LISTA y 96 del RGLISTA)	**OBJETO**	*"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"*	*"La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones"*	*"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"*
				"Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología"
		*"Las **Ordenanzas Municipales de Urbanización** tienen por objeto establecer las condiciones de urbanización (...) y otras condiciones para regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios básicos"*	*"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"*	
		"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"		
	TRAMITACIÓN	*"Su aprobación corresponderá a los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local"*		

IV.9.12.- Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística. Normas Directoras para la Ordenación Urbanística (NDOU)

NORMAS DIRECTORAS (NDOU) (arts. 74 de la LISTA y 97 del RGLISTA)	**CONCEPTO**	*"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"	
	FINALIDADES	*"Regular contenidos propios de los instrumentos de ordenación urbanística, con carácter de recomendaciones, mediante"*	*"**Soluciones-tipo** para las cuestiones que más frecuentemente se plantean en la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a la experiencia práctica"*
			*"**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"*
			*"**Requisitos de calidad** urbanística de la ordenación"*
			*"**Criterios de sostenibilidad, de eficiencia energética y de aprovechamiento eficiente** de las infraestructuras a contemplar por el planeamiento"*
			*"**Criterios para la implantación de ciertos usos ordinarios y extraordinarios en suelo rústico**, así como las condiciones para las actuaciones correspondientes"*
		Modular, con carácter de recomendación, las determinaciones que hayan de contener los Planes Generales de Ordenación Municipal (PGOM), *en desarrollo de la regulación legal y reglamentaria, en atención a la caracterización de los municipios en el sistema de ciudades de Andalucía"*	
		"Establecer directrices o recomendaciones para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de ordenación urbanística, de modo que se permita, entre otras cuestiones"	*"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"*
			"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"

IV.10.- Tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios

| | | | INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL (GICA, art. 40) | INICIATIVA (arts. 75 de la LISTA y 98 del RGLISTA) | | ACTOS PREPARATORIOS | | | PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN | | |

IV.10.1.- Tramitación. Régimen de los informes sectoriales. Nuevos trámites de información pública. Tramitación de urgencia. Tramitación simultánea

RÉGIMEN DE LOS INFORMES SECTORIALES (art. 106 del RGLISTA)	*"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"*	
	"Los informes tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre los aspectos de control y tutela sectorial (...), cuando así se establezca en su normativa específica"	
	"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"	
	"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"	
	"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"	
	"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"	
NUEVOS TRÁMITES DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y SOLICITUD DE INFORMES SECTORIALES (art. 108 del RGLISTA)	*"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"*	
	"Será preceptivo un nuevo trámite de información pública,(...), cuando el documento aprobado inicialmente se modifique sustancialmente. A estos efectos, se consideran modificaciones sustanciales"	*"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"*
		"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"
		"Las modificaciones que supongan un cambio del ámbito de ordenación inicialmente propuesto que afecten a más del veinte por ciento de su superficie"
	"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"	
TRAMITACIÓN DE URGENCIA (art. 113 del RGLISTA)	*"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"*	
	"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"	
TRAMITACIÓN SIMULTÁNEA (art. 114 del RGLISTA)	*"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"*	*"Ambos instrumentos se tramitarán de forma independiente conforme al procedimiento establecido"*
		"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"
INFORME DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (art. 107 del RGLISTA)	*"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"*	
	"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"	
	"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"	
	"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"	
	"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"	
	"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"	

IV. 11.- Instrumentos de colaboración interadministrativa

COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA (arts. 115, 116 y 117 del RGLISTA)	*"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"*		
	"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"		
	MESAS DE TRABAJO PARA EL IMPULSO DE LA TRAMITACIÓN (art. 116 del RGLISTA)	*"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"*	
		Directrices	*"Ejercerán su función mediante el asesoramiento técnico-jurídico, sin que ello suponga una vinculación para el pleno ejercicio de las competencias de ambas Administraciones"*
			"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"
			"Podrán constituirse en cualquier fase de la tramitación del instrumento de ordenación urbanística y mantendrán su funcionamiento hasta su completa aprobación"
			"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"
			"La constitución se formalizará por la Consejería en un plazo de quince días"
			"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"
		"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"	
	COMISIONES PROVINCIALES DE COORDINACIÓN URBANÍSTICA (art. 117 del RGLISTA)	*"Son órganos colegiados de colaboración interadministrativa, adscritos a los órganos territoriales periféricos de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo"*	
		"El régimen de composición, organización y funcionamiento de las Comisiones será desarrollado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo"	
		"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"	
		"En particular, corresponde a la Comisión las siguientes funciones"	*"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"*
			"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"
			"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"
			"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"

IV.12.- Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística

INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (arts. 86 de la LISTA y 118, 119, 120, 121 y 122 del RGLISTA)			*"La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su **revisión** o **modificación**"*
			"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"
			"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"
	REGLAS PARTICULARES (art. 119 del RGLISTA)		*"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"*
			"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"
			"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"
	REVISIÓN (art. 120 del RGLISTA)		*"Se entiende por revisión el cambio del modelo general de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística"*
		"Los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser revisados, (...), cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias"	*"Por el agotamiento de sus previsiones cuando suponga la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas de la población o de las actividades económicas"*
			"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"
			"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"
	MODIFICACIÓN (art. 121 del RGLISTA)		Se entiende modificación toda innovación no considerada revisión
			"La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente"
		Reglas particulares de documentación y procedimiento	*"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"*
			*"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"*
			"En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación"
			"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"
			"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"
	TEXTOS REFUNDIDOS (art. 122 del RGLISTA)		*"Los municipios deberán redactar y aprobar textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes que hayan sido objeto de modificaciones 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 administrativos de instrumentos de ordenación urbanística (...) y a la posterior publicación de su normativa"

IV.13.- Efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística

EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (art. 84 de la LISTA)						*"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"*
	EFECTOS					*"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"*
		*"La **declaración en situación de fuera de ordenación** (FO) 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"*	En relación con la declaración de FO	*"A los efectos de la declaración en situación de fuera de ordenación, el instrumento de ordenación urbanística deberá distinguir entre"*	*"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"*	
					"Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación"	
				"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"		
				"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"	*"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"*	
					"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"	
		*"La **obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones**, conforme a su carácter, por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación"*		*"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 usos y obras 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"*
		*"La **ejecutividad de sus determinaciones** a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa"*				
		*"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"*				
		*"El derecho de cualquier persona al **acceso** y **consulta** de su contenido"*				

IV.14.- Transitoriedad de los instrumentos de ordenación urbanística

<table>
<tr><td rowspan="15">TRANSITORIEDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (D.T. segunda, tercera y cuarta de la LISTA y D.T. tercera, cuarta y quinta del RGLISTA)</td><td rowspan="7">VIGENCIA, INNOVACIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (D.T. tercera del RGLISTA)</td><td colspan="2">"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" previstos en la LISTA</td></tr>
<tr><td colspan="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"</td></tr>
<tr><td colspan="2">"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". "Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana (POU)"</td></tr>
<tr><td rowspan="4">INNOVACIONES EN CADA CLASE DE SUELO EN FUNCIÓN DE LAS PREVISIONES DE INTERVENCIÓN</td><td>"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 (...) siguientes"</td><td>"Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística" (Ver IV.1.1.- Criterios para la sostenibilidad de la ordenación urbanística)

"En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios" señalados en el RGLISTA) (Ver IV.5.- Ordenación y estándares para dotaciones)</td></tr>
<tr><td colspan="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 , (...). 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"</td></tr>
<tr><td colspan="2">"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"</td></tr>
<tr><td colspan="2">"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 (...) para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística" según las previsiones de la LISTA y el RGLISTA</td></tr>
<tr><td colspan="2">"La ordenación urbanística de los terrenos que, (...), 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"</td></tr>
<tr><td rowspan="5">ORDENACIÓNURBANÍSTICA EN LOS MUNICIPIOS QUE CAREZCAN DEL PLANEAMIENTO GENERAL (D.T. cuarta del RGLISTA)</td><td colspan="2">Se entendera que el suelo es rústico o urbano en función de los criterios establecidos en la LISTA</td></tr>
<tr><td colspan="2">"No podrán aprobarse Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano , debiendo procederse a la aprobación de, al menos, un Plan de Ordenación Urbana (POU) que establezca la ordenación detallada del suelo urbano"</td></tr>
<tr><td colspan="2">"Hasta la aprobación del Plan de Ordenación Urbana (POU), las actuaciones edificatorias en los terrenos que tengan la condición de solar se regirán por las normas de aplicación directa (...) (Ver I.1.- Desarrollo sostenible y normas de aplicación directa) 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</td></tr>
<tr><td colspan="2">Hasta que no se apruebe el planeamiento de carácter general "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"</td></tr>
<tr><td>"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"</td><td>"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"</td></tr>
<tr><td rowspan="3">INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN (D.T. quinta del RGLISTA)</td><td colspan="2">"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"</td></tr>
<tr><td colspan="2">"Dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las disposiciones de la Ley (...), siempre que puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental por no ver afectado su contenido"</td></tr>
<tr><td colspan="2">"Los planes generales de ordenación urbanística en tramitación podrán desagregarse en un Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) y en un Plan de Ordenación Urbana (POU), continuando con la tramitación de ambos instrumentos conforme a lo dispuesto" en la LISTA y el RGLISTA</td></tr>
</table>

V.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA

V.1.- Concepto de ejecución urbanística

CONCEPTO Y ALCANCE DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA (arts. 88 de la LISTA y 123 del RGLISTA)	*"La ejecución urbanística tiene por objeto la* ***materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística*** *"*		
	LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA ABARCA	*"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"* (Ver V.5.- Instrumentos de transformación jurídica y para la equidistribución de cargas y beneficios)	
		"La ***ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación*** *"* (Ver V.6.- Instrumentos de transformación física. Proyecto de urbanización (PU) y proyecto de obras ordinarias (POO))	
		"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"*	
		"La determinación del ***carácter público o privado*** *de estas actuaciones"* (Ver V.2.- Acción pública y privada en los procesos de ejecución y V.7.- Agente urbanizador)	
		Las actuaciones referidas señalas como propias de la actividad de ejecución contempladas en este bloque y las edificatorias	
		El resto de actuaciones consideras ejecución en la LISTA y el RGLISTA	Formas de **ejecución sistemática** (Ver V.8.- Ejecución sistemática. Unidad de ejecución. Sistemas de actuación)
			Formas de **ejecución asistemática** (Ver V.3.- Modalidades de la actividad de ejecución y V.12.- Ejecución asistemática)
			Ejecución de **áreas de gestión integrada** (Ver V.14.- Áreas de gestión integrada)
			Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo (Ver V.15.- Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo. Administración y beneficiario de la expropiación)
			Instrumentos de **intervención en el mercado del suelo** (V.16.- Instrumentos de intervención en el mercado del suelo)
			Finalización del proceso de ejecución a través de **actuaciones edificatorias** (VI.1.- Actuaciones edificatorias)

V.2.- Acción pública y privada en los procesos de ejecución

ACTIVIDAD PÚBLICA Y PRIVADA EN LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA (arts. 89 de la LISTA y 126, 127, 128, 129 y 130 del RGLISTA)

"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"

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

"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"

*"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"*

- *"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"*
- *"La ejecución de las actuaciones privadas declaradas de Interés Autonómico, cuando así lo determine el Acuerdo del Consejo de Gobierno"*
- *"La ejecución de las actuaciones previstas en los planes especiales de iniciativa autonómica"*
- *"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"*
- *"Potestativamente, la ejecución de las actuaciones previstas en los terrenos delimitados para la constitución o ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo"*

"Las Administraciones Públicas podrán" **(Gestión directa)** (art. 126 del RGLISTA)

*"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"*

GERENCIAS (art. 127 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"Las Administraciones, en el ámbito de sus competencias, podrán atribuir a las Gerencias urbanísticas todas o algunas de las facultades siguientes"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"*

*"**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"*

*"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"*

CONVENIOS INTERADMINISTRATIVOS DE COLABORACIÓN (art. 128 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
  - *"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"*
- *"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"*

CONSORCIOS URBANÍSTICOS (art. 129 del RGLISTA)

- *"Los consorcios constituidos entre las Administraciones (...) 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"*
- *"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"*
- *"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"*
  - *"La competencia para establecer o determinar tributos o precios públicos; pero sí la de su gestión y recaudación, en los términos establecidos en las legislaciones reguladoras de las haciendas públicas, así como de tasas y precios públicos"*
  - *"La competencia para expropiar; pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias"*
- *"Los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto"*
- *"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"*

*"Para la **gestión indirecta**, las Administraciones Públicas podrán"* (art. 126 del RGLISTA)

- *"Conceder la actividad de ejecución, (...) 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"* (Ver V.7.- Agente urbanizador)
- *"Crear **sociedades de capital mixto**, de duración limitada o por tiempo indefinido, (...). 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"*

*"En caso de **gestión privada**, podrán realizar los actos de ejecución los siguientes sujetos"* (art. 130 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"* (Ver V.7.- Agente urbanizador)
  - *"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"*
  - Estos sujetos *"podrán recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio"*

V.2.1.- Entidades urbanísticas colaboradoras

ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS (arts. 89.3.a de la LISTA y 131 y 132 del RGLISTA)

La participación de los propietarios en la ejecución urbanística se puede verificar *"a través de **entidades urbanísticas colaboradoras**, cuando así esté previsto"* en la 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"*

*"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 (...). 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"*

- *"Tendrán la **consideración de entidades colaboradoras**"* (art. 131 del RGLISTA)
  - *"Las entidades urbanísticas colaboradoras **para la ejecución de los instrumentos de ordenación** tales como"*
    - *"**Junta de compensación**"* (Ver V.9.- Sistema de compensación)
    - *"**Entidad urbanística de cooperación**"* (Ver V.11.- Sistema de cooperación)
    - *"**Entidad de urbanización**"* (Ver V.5.3.- Proyecto de distribución de cargas de urbanización)
  - *"Las **entidades urbanísticas de conservación**"*
    - *"Entidad urbanística de **conservación de la urbanización**"* (Ver V.6.3.- Recepción de obras de urbanización)
    - *"Entidad urbanística de **conservación de la edificación**"* (Ver VI.9.- Deber de conservar. Concepto y supuestos)
  - *"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* (PE)" (Ver VIII.2.- Plan Especial de adecuación ambiental y territorial (PEAAT))
  - *"Las entidades de colaboración para la **ejecución y conservación de las actuaciones previstas en los ámbitos de hábitat rural diseminado**"* (Ver II.4.6.- Actuaciones en hábitat rural diseminado)
  - *"Las **entidades de gestión y modernización de las áreas industriales del suelo urbano**, previstas en la disposición adicional primera de la Ley".* D.A primera de la LISTA
    - *"Las reservas para sistemas generales y locales que, (...), se establezcan (...) 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"*
    - *"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"*
  - *"**Cualquier otra** que cumpla los fines de las Entidades Colaboradoras"*

*"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"*

"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" (art. 10 del TRLSRU)

- *"Las Entidades Colaboradoras se rigen por lo dispuesto con carácter general"* en la LISTA y en rl RGLISTA 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"* (art. 131 del RGLISTA)
  - *"Conforme al objeto de la Entidad Colaboradora, en los estatutos constarán, al menos, las siguientes **determinaciones**"*
    - *"Nombre, domicilio social, objeto y fines"*
    - *"Administración actuante"*
    - *"Ámbito de la actuación de transformación urbanística o actuación urbanística que constituye su objeto"*
    - *"Duración"*
    - *"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"*
    - *"Podrán regularse las condiciones de incorporación de una empresa urbanizadora"*
    - *"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"*
    - *"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"*
    - *"Los órganos de gobierno y Administración de la entidad, sus facultades y forma de designación de los cargos"*
    - *"Régimen de convocatoria de los órganos de gobierno"*
    - *"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"*
    - *"Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias"*
    - *"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"*
  - *"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 (...) para la cancelación de cargas por fases de urbanización"* (Ver V.5.2.- Reparcelación)
  - *"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"*

- *"**Procedimiento para la constitución de Entidades Colaboradoras**"* (art. 132 del RGLISTA)
  - *"Se iniciará a solicitud de los interesados, debiendo acompañarse del proyecto de estatutos y, en su caso, de las bases de actuación"*
  - *"En el **plazo de veinte días** desde su presentación, la Administración actuante adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos"*
    - *"Desestimación de la solicitud por causa justificada"*
    - *"Aprobación inicial de los estatutos de la entidad colaboradora"*
  - *"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, (...). 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"*
  - *"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"*
  - *"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"*
    - *"Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras"*
    - *"Relación de las fincas de las que son titulares"*
    - *"Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos previstos en los estatutos"*
    - *"Acuerdo de constitución"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"*

Creación y entrada en funcionamiento de los registros municipales de entidades colaboradoras (D.T. décima del RGLISTA)

- *"La creación de los registros municipales de entidades colaboradoras deberá producirse en un*
  - *"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*
- *"Las entidades urbanísticas colaboradoras inscritas en el registro administrativo de las Delegaciones Territoriales se incorporarán de forma automática al registro municipal de entidades colaboradoras"*
- *"Durante el plazo establecido (...), 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"*
- *"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"*

V.3.- Modalidades de la actividad de ejecución

MODOS DE EJECUCIÓN (arts. 88 y de la LISTA y 135 y 136 del RGLISTA)	EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y EN LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS (art. 135 del RGLISTA)	*"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"*		*"Los instrumentos de ordenación general y los Planes de Ordenación Urbana* (POU) *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"*
				"Los instrumentos de ejecución atenderán a los criterios de equidistribución de beneficios y cargas" previstos en la LISTA y el RGLISTA (Ver V.5.- Instrumentos de transformación jurídica y para la equidistribución de cargas y beneficios)	
		"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"			
	FORMAS O MODOS DE EJECUCIÓN (transformación física y jurídica del suelo para adaptarlo a las previsiones de la ordenación urbanística) (art. 136 del RGLISTA)	SISTEMATICA (transformación integral de un ámbito)	ÁMBITO	**Unidad de ejecución** (Ver V.8.- Ejecución sistemática. Unidad de ejecución. Sistemas de actuación)	
			Desarrollo a través de un **sistema de actuación** (Ver V.8.- Ejecución sistemática. Unidad de ejecución. Sistemas de actuación)		
			INTRUMENTOS DE TRANSORMACIÓN JURÍDICA Y EQUIDISTRIBUCIÓN (art. 136 del RGLISTA)	**Reparcelación y normalización** de fincas (Ver V.5.2.- Reparcelación)	
				Expropiación (Ver V.10.- Sistema de expropiación y V.15.- Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo. Administración y beneficiario de la expropiación)	
			INSTRUMENTOS DE TRANSFORMACIÓN FÍSICA (art. 136 del RGLISTA)	**Proyecto de urbanización** (Ver V.6.- Instrumentos de transformación física. Proyecto de urbanización (PU) y proyecto de obras ordinarias (POO))	
			SUPUESTOS DE EJECUCIÓN SISTEMÁTICA	*"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"*	
		ASISTEMÁTICA (transformación jurídica y/o física de forma puntual. No es posible la delimitación de unidades de ejecución)	ÁMBITO	**Ámbito asistemático**. *"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"* (art. 109.2 de la LISTA)	
			Desarrollo a través de formas asistematicas en función de los objetivos puntuales de equidistribución y/o urbanización o edificación		
			INTRUMENTOS DE TRANSFORMACIÓN JURÍDICA Y EQUIDISTRIBUCIÓN (art. 136 del RGLISTA)	**Parcelación** (Ver V.5.1.- Parcelación)	
				Reparcelación y normalización de fincas (Ver V.5.2.- Reparcelación)	
				Distribución de cargas (Ver V.5.3.- Proyecto de distribución de cargas de urbanización)	
				"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"* (Ver V.5.4.- Ejecución mediante régimen de propiedad horizontal)	
				*"****Otras técnicas de equidistribución****: reservas, transferencias, transmisión y cesión de aprovechamiento, así como las compensaciones monetarias sustitutivas"* (Ver V.5.5.- Otras técnicas: reservas de aprovechamiento, transferencias de aprovechamiento y compensaciones monetarias sustitutivas)	
				"La ***ejecución directa*** *de los sistemas generales y locales"* (Ver V.13.- Obtención y ejecución de sistemas generales y locales y V.13.1.- Ocupación directa)	
				Diversos supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos (Ver V.15.- Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo. Administración y beneficiario de la expropiación)	
			INSTRUMENTOS DE TRANSFORMACIÓN FÍSICA (art. 136 del RGLISTA)	**Proyectos de urbanización** (PU)	(Ver V.6.- Instrumentos de transformación física. Proyecto de urbanización (PU) y proyecto de obras ordinarias (POO))
				Proyectos de obras ordinarias de urbanización (POO)	
				Proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación (Ver VI.4.- Licencias urbanísticas. Concepto y actos sujetos. Actos no sujetos a licencia)	
			SUPUESTOS DE EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA	*"****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"*	
				"La ejecución de las ***actuaciones urbanísticas*** *(...) 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"* (Ver II.5.- Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas. Tipos)	
				"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"*	

V.3.1.- Esquema de modalidades de ejecución

ESQUEMA DE MODALIDADES DE EJECUCIÓN (art. 124 del RGLISTA)	*"La ejecución de las* ***actuaciones de transformación urbanística*** *se desarrollará por alguno de los siguientes modos de ejecución"*	*"Las actuaciones de* ***mejora urbana*** *se desarrollarán mediante* ***ejecución asistemática****"*
		"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****"*
		"Las actuaciones de ***nueva urbanización*** *se desarrollarán mediante ejecución* ***sistemática****"*
	"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"*	
	"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, (...), de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos"*	
	"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"*	

V.4.- Presupuestos para la ejecución

PRESUPUESTOS DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN (arts. 90 de la LISTA y 125 del RGLISTA)	*"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****"*
	"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"*
	"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"
	"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 colaboraci****ón"*
	"Se permitirá la ***tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y de los instrumentos de ejecución****"*
	"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 (...) para materializar la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización y conforme a las fases de urbanización definidas"*

V.5.- Instrumentos de transformación jurídica y para la equidistribución de cargas y beneficios

INSTUMENTOS DE TRANSFORMACIÓN JURÍDICA DE LOS INMUEBLES PARA LA EJECUCIÓN. EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS (art. 136 del RGLISTA)	Parcelación	
	Reparcelación y normalización de fincas	
	Proyecto de distribución de cargas	
	Constitución de complejo inmobiliario y formar de división horizontal	
	Otras formas	Reservas de aprovechamiento
		Transmisión y transferencias de aprovechamiento
		Compensaciones monetarias sustitutivas
	Ocupación directa	
	Expropiación	

V.5.1.- Parcelación

PARCELACIÓN (arts. 91 de la LISTA y 137, 138 y 139 del RGLISTA)	*"Se considera parcelación urbanística".* **Régimen** (art. 139 del RGLISTA)	*"En terrenos que tengan el régimen propio del **suelo urbano**, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares"*	
		*"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"*	*"En **suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas**. A estos efectos, no constituyen parcelación urbanística en suelo rústico los siguientes actos"* — *"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"*
			"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"
	*"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"*		*"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"*
	*"Toda parcelación, segregación o división sobre el suelo, el vuelo o subsuelo quedará sujeta **licencia municipal**"* (Ver VI.4.- Licencias urbanísticas. Concepto y actos sujetos. Actos no sujetos a licencia) (art. 137 del RGLISTA)	*"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"*	*"**No requerirán el otorgamiento de licencia urbanística**"* — *"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"*
			"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"*	
		La Administración municipal comprobará que las actuaciones de parcelación se adecúan a la ordenación territorial y urbanística	
		"En suelo rústico, los informes técnico y jurídico habrán de valorar expresamente la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, (...), 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"*	
		"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"	
		*"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"*	
		"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"	
	"Para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto (...), en los términos previstos en la legislación básica estatal" (art. 26 del TRLSRU)		
	INDIVISIBILIDAD DE FINCAS (art. 138 del RGLISTA)	*"Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes"*	*"Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas (...) 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"*
			"Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento 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"
			"Los que tengan asignada una edificabilidad cuando se materialice toda la correspondiente a ésta"
			"Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos"
		"Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles"	

V.5.2.1.- Reparcelación (I). Concepto. Finalidades. Tipos de reparcelación. Normalización de fincas. Supuestos de innecesaridad

REPARCELACIÓN (arts. 92 de la LISTA y 140 al 166 del RGLISTA) (I)

CONCEPTO

"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 obligatoria"*

FINALIDADES (art. 140 del RGLISTA)

- *"La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación territorial y urbanística y de su ejecución"*
- *"La regularización de las fincas o parcelas existentes"*
- *"La creación de las nuevas fincas resultantes del instrumento de ordenación"*
- *"La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación, conforme al instrumento de ordenación de que se trate"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *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 (...). También podrá tener por objeto la adjudicación de las parcelas que legalmente le correspondan a la empresa urbanizadora, (...)".*
- *"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"*
- *"Concretar y asignar a cada persona propietaria la parte correspondiente de las cargas de urbanización"*
- *"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"*
- *"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"*

"La adjudicación de fincas para la sustitución (...) se materializará, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de las siguientes formas"

- *"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"*
- *"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"*

"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"

TIPOS DE REPARCELACIÓN (arts. 141 y 142 del RGLISTA)

- **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"*
- **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"*
- **ECONÓMICA** — *"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"*

"La reparcelación urbanística podrá tener contenido económico por diferencias de adjudicación de aprovechamiento o por otras circunstancias previstas"

NORMALIZACIÓN DE FINCAS (art. 143 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"Las diferencias no superiores al quince por ciento se compensarán en metálico"*
- *"El porcentaje de exceso o defecto que pueda representar la modificación de linderos se valorará de acuerdo con los criterios establecidos"*

SUPUESTOS DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN (art. 144 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"Cuando se declare que no concurre ninguna de las finalidades"* que justifique la reparcelación
- *"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"*
- *"Cuando se trate de la ejecución de sistemas generales en terrenos no incluidos ni adscritos a ámbitos o sectores"*
- *"En las actuaciones que se desarrollen en los ámbitos de hábitat rural diseminado"*
- *"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"*

V.5.2.2.- Reparcelación (II). Criterios de la reparcelación. Bienes de dominio público incluidos en el ámbito reparcelable. Titulares interesados

REPARCELACIÓN (arts. 92 de la LISTA y 140 al 166 del RGLISTA) (II)	CRITERIOS DE LA REPARCELACIÓN (art. 145 del RGLISTA)	*"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*** *(arts. 34 y siguientes del TRLSRU). 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"*
		"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"*
		"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"*
		"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"*
		"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"*
		"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"* — *"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"*
		"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"*
		"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"*
		"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"*
		Lo anterior *"sin perjuicio de las singularidades que puedan tener los proyectos de reparcelación para realizar la equidistribución en actuaciones sobre el medio urbano"*
	BIENES DE DOMINIO PÚBLICO INCLUIDOS EN EL ÁMBITO REPARCELABLE (art. 146 del RGLISTA)	*"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"*
		"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"
		"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"
		"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 dificables o en metálico cuando las circunstancias hagan impracticable o de muy dificil realización la adjudicación de terrenos edificables, por no reunir los aprovechamientos totales de la Administración titular entidad suficiente para adjudicar parcela"
	TITULARES INTERESADOS (art. 147 del RGLISTA)	*"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"* — *"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"*
		"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"*
		"Los demás ***titulares de derechos reales*** *sobre las parcelas afectas a la equidistribución"*
		"Los ***arrendatarios*** *rústicos y urbanos"*
		*"El a****gente 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"*
		"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"*
		"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"*
		"Cualesquiera ***otros interesados*** *que comparezcan y justifiquen en el expediente su derecho o interés legítimo, aunque sea contradictorio con el reconocido en el proyecto"*
		"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"
		"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"
		"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"
		"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"
		"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"

V.5.2.3.- Reparcelación (III). Contenido del proyecto de reparcelación

REPARCELACIÓN (arts. 92 de la LISTA y 140 al 166 del RGLISTA) (III)	**PROYECTO DE REPARCELACIÓN (contenido sustantivo y documental)** (art. 148 del RGLISTA)	**Memoria** (art. 149 del RGLISTA)	*"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"*
			"Descripción del ámbito o la unidad reparcelable y, en su caso, de los sistemas generales afectados"
			"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"
			"Criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes"
			"Criterios de adjudicación de las fincas resultantes"
			"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"
			"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"
			"Determinación de la existencia de derechos de realojo y retorno y previsiones para hacerlos efectivos"
			"Relación de gastos de urbanización. 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"
			"Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad con la normativa hipotecaria"
			"Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan"
		Descripción de las fincas o parcelas origen (artículo 150 del RGLISTA)	*"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"*
			"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"
			"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"*
			"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"
		Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse (art. 151 del RGLISTA)	*"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"*
			"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"
			"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"
			"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 (...), con la presentación del proyecto de reparcelación ante la Administración actuante (...) o, en el caso de proyectos tramitados de oficio, con el acuerdo de formulación del proyecto para su sometimiento a información pública"
		Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen (art. 152 del RGLISTA)	*"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"*
			"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 (...), se harán constar las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se haya sujetado la transmisión"
			"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"*
			"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"
			"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"
			"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"
			En los casos en que,(...), 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 (...) (Ver VI.2.- Incumplimiento del deber de edificar). *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"*
		Cuenta de liquidación provisional (art. 153 del RGLISTA)	*"Contendrá la distribución a prorrata entre todos los adjudicatarios de fincas resultantes de los gastos de urbanización"*
			"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"
			"En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones (...), 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"
			"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"
			"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"
		Planos (art. 154 del RGLISTA)	*"Plano de situación y emplazamiento del ámbito o unidad objeto de reparcelación"* / *"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"*
			"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"
			"Plano de ordenación detallada del instrumento de ordenación que se ejecute, incluyendo la calificación, edificabilidad y aprovechamiento de las parcelas"
			"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"
			"Plano de superposición de las fincas o parcelas de origen y de las fincas o parcelas de resultado"

V.5.2.4.- Reparcelación (IV). Tramitación del proyecto de reparcelación

REPARCELACIÓN (arts. 92 de la LISTA y 140 al 166 del RGLISTA) (IV)

TRAMITACION

INICIO (art. 155 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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* (nuevos interesados en el procedimiento). *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"*
- *"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(...). 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"*

TRAMITACIÓN Y APROBACION (arts. 156 y 157 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"* para la aprobación del proyecto por la Junta de Compensación (Ver V.9.- Sistema de compensación)
- *"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"* (arts. 82 y 83)
  - *"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"*
    - Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo
    - Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública
    - Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia
    - Identidad del promotor
    - Duración del periodo de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado
    - Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente
    - Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones sugerencias y cualesquiera otros documentos
    - 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
  - *"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"*
- *"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"*
- *"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*** *, (...), 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 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"* (Ver V.9.- Sistema de compensación)
- *"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"*
- *"Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe* (de los Servicios competentes de la Administración anctuante), *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"*

APROBACION (art. 157 del RGLISTA)

- Concluidos los trámites anteriores *"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* (Ver V.9.- Sistema de compensación), *ésta lo presentará ante la Administración actuante a los meros efectos de su ratificación"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *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. (...), la Administración actuante sólo podrá denegar la ratificación del proyecto de reparcelación aprobado por la Junta de Compensación por razones de estricta legalidad"*
- *"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"*
- *"La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada"*

INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (art. 158 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- *"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 (...), 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"*
  - *"La presentación ante la Administración actuante del proyecto de reparcelación"*
  - *"El cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia"*
  - *"La solicitud de la certificación del silencio administrativo positivo"*
  - *"La manifestación expresa de la persona interesada de que no ha obtenido ninguna respuesta dentro de los plazos legalmente establecidos"*
- *"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"*

TRAMITACIÓN DE LA REPARCELACION VOLUNTARIA (art. 159 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- Concluidos los trámites anteriores, *"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, (...)"*
- *"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"*
- *"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, (...), 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"*
- *"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"*

OPERACIONES JURÍDICAS COMPLEMENTARIAS Y MODIFICACIÓN DEL PROYECTO (art. 160 del RGLISTA)

- *"Los proyectos de reparcelación se podrán alterar mediante operaciones jurídicas complementarias, en los casos y de acuerdo con las reglas siguientes"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - Cuando la rectificación consista en la realización de alguna notificación omitida en el proyecto, se aplicará lo dispuesto anteriormente, *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"*
- *"La certificación correspondiente se emite cuando el acto de aprobación de la operación jurídica complementaria es firme en vía administrativa"*
- Cuando los cambios excedan de los señalado anteriormente, *"se formulará una modificación del proyecto de reparcelación, que se someterá al mismo procedimiento y tendrá los mismos efectos que su aprobación originaria"*

V.5.2.5.- Reparcelación (V). Efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación

REPARCELACIÓN (arts. 92 de la LISTA y 140 al 166 del RGLISTA) (V)

EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

EFECTOS JURÍDICO-REALES (art. 161 del RGLISTA)

- "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"*
- *"**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"*
- *"**Distribuir cargas y beneficios** entre los propietarios y otros titulares de derechos"*
- *"**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 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, (...) 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"*
- *"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"*

EFECTOS ECONÓMICOS (art. 162 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"Las **partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas** cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*

V.5.2.6.- Reparcelación (VI). Liquidación

REPARCELACIÓN (arts. 92 de la LISTA y 140 al 166 del RGLISTA) (VI)

LIQUIDACIÓN PARCIAL POR FASES DE LA URBANIZACIÓN

CONCENTRACIÓN DE CARGAS EN PARCELAS TRAS LA RECEPCIÓN PARCIAL DE LA URBANIZACIÓN (art. 163 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"Con posterioridad a la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación o proyecto de distribución de cargas* (Ver V.5.3.- Proyecto de distribución de cargas de urbanización), *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"*
  - *"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* (Ver V.6.3.- Recepción de obras de urbanización)"
  - *"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"*
  - *"Que la persona titular de la parcela o parcelas resultantes en las que se pretenda concentrar la carga urbanística y los titulares de derechos y cargas inscritos sobre la misma acepten dicha operación de forma previa y expresa"*
- *"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"*
- *"El procedimiento para aprobar la concentración de cargas será el establecido (...) para la delimitación de la unidad de ejecución* (Ver V.8.- Ejecución sistemática. Unidad de ejecución. Sistemas de actuación). *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"*
- *"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"*
- *"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"*

CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA PARCIAL DE LA URBANIZACIÓN (art. 164 del RGLISTA)

- *"Con posterioridad a la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación o proyecto de distribución de cargas* (Ver V.5.3.- Proyecto de distribución de cargas de urbanización), *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"*
  - La *"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"*
    - *"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"*

CANCELACIÓN DE LA CARGA Y CONSTITUCIÓN ALTERNATIVA TRAS LA RECEPCIÓN PARCIAL DE LA URBANIZACIÓN (art. 164 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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 (...). 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"*
- *"La inscripción registral de la cancelación de la carga urbanística se solicitará mediante certificación del acuerdo de aprobación emitido por la Administración actuante"*

LIQUIDACIÓN DEFINITIVA (art. 165 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- *"En la liquidación definitiva se tendrá en cuenta"*
  - *"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"*
  - *"Los errores y omisiones que se hubiesen podido producir en la cuenta de liquidación provisional"*
  - *"Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo acuerdo de reparcelación"*
  - *"La regularización del saldo definitivo de los interesados que cancelaron la carga"* tras la recepción parcial
- *"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"*
- *"La cuenta de liquidación definitiva tendrá el mismo contenido que el exigido para la cuenta de liquidación"* (Ver V.5.2.3.- Reparcelación (III). Contenido del proyecto de reparcelación)
- *"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"*
- No será necesario practicar la cuenta de liquidación definitiva si no se producen las modificaciones en relación con el contenido de la liquidación provisional *"en cuyo caso la cuenta de liquidación provisional se tendrá por definitiva a todos los efectos previa justificación en el expediente de reparcelación"*

EXENCIONES FISCALES (art. 166 del RGLISTA

- *"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"* (art. 23.7 del TRLSRU: *"Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso"*

V.5.3.- Proyecto de distribución de cargas de urbanización

PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS (arts. 109, 110, 111, 112 y 114 de la LISTA y 167, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248 y 249 del RGLISTA)

- **ACTUACIONES PARA MEJORAR Y COMPLETAR LA URBANIZACIÓN** (arts. 109 y 110 de la LISTA)
  - *"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"* para las actuaciones sistemáticas (Ver V.3.- Modalidades de la actividad de ejecución), *"con la posibilidad de sujetar el ámbito de actuación al pago de cuotas de urbanización"* . También podrá realizarse a través de modalidades asistemáticas *"cuando dicha ejecución se realice en régimen de gestión privada"*
  - *"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"*
- **ENTIDAD DE URBANIZACIÓN** (arts. 167, 242 y 243 del RGLISTA)
  - *"En el supuesto de que la actividad de ejecución de las actuaciones previstas"* como de transformación en suelo urbano de reforma interior o para completar y mejorar la urbanización *"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* (Ver V.2.1.- Entidades urbanísticas colaboradoras), *con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas"*
  - *"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"*
    - *"Los municipios podrán aprobar modelos de estatutos de Entidades de Urbanización para su utilización potestativa"* , sin necesidad seguir los trámites generales para su aprobación. *"Dicho modelo general incorporará el contenido"* previsto para las entidades urbanistcias colaboradoras con carácter general (Ver V.2.1.- Entidades urbanísticas colaboradoras). *"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"* al de la aprobación de modelo general de base en el sistema de compensación (Ver V.9.- Sistema de compensación)
  - *"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*** *"*
  - *"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"* (Ver V.7.- Agente urbanizador)
  - *"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"*
  - *"Los acuerdos de la Entidad de Urbanización podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa"*
  - *"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"*
- **PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS** (arts. 244, 245, 246 y 247 del RGLISTA)
  - *"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"*
    - Trata de *"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"*
    - *"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"*
  - *"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"*
  - *"Procederá la elaboración y aprobación del proyecto de distribución de cargas cuando se constituya una Entidad de Urbanización y en los supuestos contemplados (...), siendo potestativo en los restantes casos"*
  - *"Igualmente, será* ***preceptiva la formulación y aprobación del proyecto de distribución de cargas*** *en los siguientes casos"*
    - *"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"*
    - *"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"*
  - **CONTENIDO** (art. 245 del RGLISTA)
    - *"****Memoria,*** *en la que constará"*
      - *"Las características relevantes preexistentes del ámbito"*
      - *"La descripción de la ordenación que se ejecuta"*
      - *"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"*
      - *"La descripción de las fincas incluidas en el ámbito"*
      - *"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"*
      - *"Valoración de las parcelas, fincas o unidades resultantes"*
      - *"La relación de ocupantes con derechos de realojo o retorno, en su caso"*
      - *"La descripción de las fincas o unidades resultantes, si fuera el caso, conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria"*
      - *"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"*
    - *"****Planos*** *comprensivos de los siguientes aspectos"*
      - *"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"*
      - *"Ordenación urbanística que se ejecuta"*
      - *"Valoración de las parcelas, fincas o unidades resultantes"*
      - *"En su caso, plano superpuesto de información y adjudicación"*
    - *"****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"*
    - *"Las compensaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación producidas, tanto por defecto como por exceso"*
    - *"Adjudicación individual a cada afectado y gastos imputables que, en su caso, le corresponda"*
  - *En los casos de fincas no inscritas, doble inmatriculación, propietarios desconocidos o titularidad controvertida, se estará a lo dispuesto(...) para el proyecto de reparcelación"* (Ver V.5.2.3.- Reparcelación (III). Contenido del proyecto de reparcelación)
  - **TRAMITACIÓN Y EFECTOS** (arts. 246 Y 247 del RGLISTA)
    - *"La persona propietaria o la Entidad de Urbanización, en su caso, presentará a la Administración actuante la propuesta de proyecto de distribución de cargas"*
    - *"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"* para la aprobación de la reparcelación (Ver V.5.2.4.- Reparcelación (IV). Tramitación del proyecto de reparcelación) teniendo en cuenta las especialidades que se señalan. *"En el caso de promoverse por una Entidad de Urbanización"* se estará a lo previsto para la aperobación de la reparcelación en el seno de la Junta de Compensación (Ver V.9.- Sistema de compensación)
    - *"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 e n los t érminos r ecogidos e n la l egislación de 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"*
    - *"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"*
    - *"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"*
    - *"La aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización producirá los efectos recogidos"* en la LISTA y el RGLISTA para la reparcelación (Ver V.5.2.5.- Reparcelación (V). Efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación)
- **DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y EL DEBER DE CESIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES EN FORMA DE DIVISIÓN HORIZONTAL** (art. 248 del RGLISTA)
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"* (Ver VI.2.- Incumplimiento del deber de edificar)
- **LIQUIDACIÓN DE LA ACTUACIÓN** (art. 249 del RGLISTA)
  - *"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"*
  - *"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"* (Ver V.5.2.6.- Reparcelación (VI). Liquidación y V.9.- Sistema de compensación)

V.5.4.- Ejecución mediante régimen de propiedad horizontal

EJECUCIÓN MEDIANTE PROPIEDAD HORIZONTAL (art. 168 del RGLISTA)

- *"Las técnicas de ejecución mediante régimen de propiedad horizontal previstas* (Ver V.5.- Instrumentos de transformación jurídica y para la equidistribución de cargas y beneficios) *operarán a través de los instrumentos de ejecución cuando sean precisas para la consecución de cualquiera de las finalidades definidas (...) para dichos instrumentos, en los restantes casos operarán de manera independiente"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"La constitución del complejo inmobiliario (...) deberá cumplir los requisitos mínimos siguientes"*
  - *"Que no esté expresamente prohibido en la ordenación territorial o urbanística"*
  - *"Que se trate de usos compatibles socialmente, debiendo los usos privados respetar el interés general que representan los usos de dominio público"*
  - *"Que se trate de usos compatibles funcionalmente, cumpliéndose que las instalaciones técnicas y estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta"*
  - *"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"*
- *"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"*

V.5.5.- Otras técnicas: reservas de aprovechamiento, transferencias de aprovechamiento y compensaciones monetarias sustitutivas

OTRAS TÉCNICAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN (arts. 93.2 de la LISTA y 169, 170, 171, 172, 173, 174 y 175 del RGLISTA)	RESERVAS DE APROVECHAMIENTO (art. 169 del RGLISTA)			*"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"	*"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"*	
			"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"	
		*"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"*		
		*"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"*		
		"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" (Ver V.13.- Obtención y ejecución de sistemas generales y locales)		
		PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN (art. 170 del RGLISTA)	*"La reserva de aprovechamiento será propuesta al municipio por los interesados o por otra Administración mediante solicitud en la que se hará constar"*	*"La localización y dimensiones de las parcelas o solares afectados, señaladas en planos a escala adecuada para su perfecta identificación"*
				"El aprovechamiento subjetivo que corresponde a las parcelas o solares correspondientes"
				"La documentación registral que acredite la titularidad de los terrenos a favor de los interesados y las cargas que los graven"
			*"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"	
			"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" de **transferencias de aprovechamiento**	
	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO (art. 171 del RGLISTA)		*"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"*	
		*"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"*
		PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN (art. 172 del RGLISTA)	*"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"*	
			"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"	
			*"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"*	
			"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"	
			"La aprobación de la transferencia de aprovechamiento tendrá como efecto su materialización y simultánea cesión de terrenos"	*"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"*
	TRANSMISIÓN DE EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (art. 173 del RGLISTA)	*"Cuando una actuación de transformación urbanística presente, en su conjunto, un exceso de aprovechamiento, éste se compensará"*	*"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"*	
			"Por la cesión de terrenos en otro ámbito, mediante transferencias de aprovechamiento"	
			"Por adjudicación a los propietarios de suelo con aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto"	
			"Por cesión de edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar"	
			"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 (TRLSRU). *Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo"*	
		"El exceso de aprovechamiento que pueda existir en actuaciones de transformación urbanística sólo podrá ser enajenado cumpliendo los siguientes requisitos"	*"Que el instrumento de ordenación, si lo adscribe a la compensación de los propietarios de suelo 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"*	
			"Que se tase conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre valoraciones"	
			"Que los recursos obtenidos se destinen a compensar a los propietarios del área de reparto con aprovechamiento objetivo inferior al medio de esta"	
		"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"		
	COMPENSACIONES MONETARIAS SUSTITUTIVAS (art. 174 del RGLISTA)	*"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"*
		*"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 rbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo la Administración actuante acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados"*		
		"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"		
		"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"		
	REGISTRO MUNICIPAL DE APROVECHAMIENTOS (art. 175 del RGLISTA)	*"Se inscribirán en el registro municipal de aprovechamientos al menos los siguientes actos"*	*"Los acuerdos de cesión o transferencia de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares"*	
			"Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares"	
			"Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso"	
			"Los acuerdos de aprobación de instrumentos de ejecución que adjudiquen al municipio o transmitan excesos de aprovechamiento"	
			"Los acuerdos de compensación monetaria sustitutoria"	
		"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"		

V.5.6.- Coordinación de la tramitación de instrumentos de ordenación y ejecución

<table>
<tr><td rowspan="2">COORDINACIÓN INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN (art. 202 del RGLISTA)</td><td>"Se permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y de los instrumentos de ejecución"</td><td>"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"</td><td>"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"</td></tr>
<tr><td colspan="3">"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 (...). 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"</td></tr>
<tr><td colspan="4">"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"</td></tr>
<tr><td rowspan="7">URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA (art. 203 del RGLISTA)</td><td colspan="3">"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"</td></tr>
<tr><td rowspan="6">"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"</td><td colspan="2">"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"</td></tr>
<tr><td colspan="2">"Aprobación del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación"</td></tr>
<tr><td>"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"</td><td>"El estado real de las obras podrá estar referido a una fase concreta de la urbanización cuando así se haya establecido"</td></tr>
<tr><td colspan="2">"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(...), 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"</td></tr>
<tr><td colspan="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"</td></tr>
<tr><td colspan="2">"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"</td><td>"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"</td></tr>
<tr><td colspan="3">"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"</td></tr>
<tr><td colspan="3">"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"</td></tr>
</table>

V.6.- Instrumentos de transformación física. Proyecto de urbanización (PU) y proyecto de obras ordinarias (POO)

INSTRUMENTOS DE TRANSFORMACIÓN FÍSICA (arts. 96 de la LISTA y 188, 191, 192 y 193 del RGLISTA)

PROYECTO DE URBANIZACIÓN (PU) (art. 191 del RGLISTA)

*"Las **actuaciones de urbanización** pueden consistir en"*

- *"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"*
- *"Obras para la reforma o renovación de la urbanización en áreas de reforma interior"*
- *"Obras de nueva urbanización en las actuaciones de nueva urbanización"*
- *"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"*

"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"

- *"**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 (...) y a las particularidades que dispongan las Ordenanzas Municipales"*
- *"**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"*
- *"**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"*
- *"Otras actuaciones urbanizadoras"*

*"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 (...), 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"

"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 (...), 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"

PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN (art. 192 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- *"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,* (Ver V.6.1.- Gastos de urbanización). *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"*
- *"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"*
- *"Las empresas suministradoras y distribuidoras de los servicios prestarán su colaboración en orden a garantizar la redacción del proyecto y su ejecución"*
- *"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**"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"Se aprobarán por la Administración actuante conforme a lo establecido (...) 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"*
- *"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"*
- *"El procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se iniciará mediante solicitud dirigida a la Administración actuante acompañada de la documentación relacionada (...). 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"*
- *"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"*
- *"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"*
  - *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
  - *"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"*
- *"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"*
  - *"Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud"*
  - *"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**"*

PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS (POO) (art. 193 de la RGLISTA)

- *"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"*
- *"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 señalado en la Ley y Reglamento en relación con el alcance del control que debe considerar la aprobación (Ver VI.3.- Intervención administrativa sobre la actividad de edificación)
- *"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"*
  - *"El ámbito o ámbitos a los que pueda afectar el referido proyecto de obras constituirán áreas funcionales directamente utilizables"*
  - *"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"*

V.6.1.- Gastos de urbanización

GASTOS DE URBANIZACIÓN (arts. 95 de la LISTA y 189 del RGLISTA)

"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 la Ley y el RGLISTA

GASTOS (art. 189 del RGLISTA)

*"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"*

- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"Las infraestructuras de transporte público que se requieran, en el caso de las actuaciones no colindantes al suelo urbano existente, para una movilidad sostenible"*
- *"Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, parques y jardines y vías públicas"*
- *"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"*
- *"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"*

*"**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"*

*"**Gastos de gestión del sistema**, incluyendo los siguientes"*

- *"Gastos de honorarios profesionales originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación, así como de administración, contabilidad y asesoramiento fiscal"*
- *"Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de ejecución, incluyendo las publicaciones que sean de aplicación"*
- *"Gastos derivados de las tasaciones y valoraciones preceptivas"*
- *"Gastos de constitución, incluso notariales, y de gestión de las entidades colaboradoras"*

*"**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"

*"Los **gastos derivados de la garantía** para la ejecución de las obras de urbanización prevista"* (Ver V.6.2.- Ejecución de obras de urbanización)

*"Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de **realojo y retorno** legalmente preceptivos"*

*"Gastos derivados de **actuaciones notariales y registrales**"*

"Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa"

*"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** (...) hasta la recepción de la urbanización por el municipio"*

*"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**"*

*"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"

REALOJO Y RETORNO (art. 190 RGLISTA)

"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 (art. 19 del TRLSRU) *y complementariamente a las siguientes reglas"*

"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"

"En actuaciones sin expropiación, la obligación de hacer efectivos los derechos de realojo y retorno corresponde"

- *"A la persona responsable de la ejecución, respecto de los ocupantes en régimen de propiedad"*
- *"Al propietario, respecto de los ocupantes en régimen de arrendamiento"*

"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"

"En todos los supuestos previstos en este artículo, los beneficiarios podrán aceptar la sustitución del realojo o del retorno por una indemnización en efectivo"

V.6.2.- Ejecución de obras de urbanización

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (arts. 194, 195 y 196 del RGLISTA)

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN (arts. 194 del RGLISTA)

*"La **persona responsable** de la ejecución de la urbanización podrá"*

- *"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"*
- *"Ejecutar materialmente las obras de urbanización por sus propios medios o contratar su ejecución por una empresa urbanizadora o constructora"*
- *"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"*

*"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"*

*"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"*

GARANTÍA (art. 195 del RGLISTA)

*"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"*

"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"

*"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 (...), 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"

"La garantía de urbanización deberá constituirse en el momento del establecimiento del sistema, cuando proceda conforme a lo establecido" en caso de actuaciones sistemáticas (Ver V.8.- Ejecución sistemática. Unidad de ejecución. Sistemas de actuación); *"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"* para esots supuestos (Ver V.7.- Agente urbanizador). *"En los restantes casos deberá estar constituida con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización"*

"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"

"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" (Ver V.5.2.6.- Reparcelación (VI). Liquidación)

"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"

PAGO EN TERRENOS DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN (art. 196 del RGLISTA)

"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"

V.6.3.- Recepción de obras de urbanización

RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN (arts. 97 de la LISTA y 197, 198 y 199 del RGLISTA)

PROCEDIMIENTO (art. 197 del RGLISTA)

"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"

*"Podrán ser objeto de **recepción parcia**l 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**"* (Ver V.8.- Ejecución sistemática. Unidad de ejecución. Sistemas de actuación)

"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"

- *"La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación"*
- *"La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado"*

*"La solicitud de recepción de las obras se acompañará de los siguientes **documentos**"*

- *"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"*
- *"Actas de recepción de la obra realizada por la empresa constructora"*
- *"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"*

"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"

- *"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"*
- *"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"*

*"Transcurrido el plazo de **tres meses desde la solicitud de la recepción de las obras de urbanización** en la forma establecida (...), 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"*

ACTA DE RECEPCIÓN (art. 198 del RGLISTA)

"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"

"Transcurrido el plazo en que debiera haberse producido la recepción de las obras de urbanización desde su solicitud, (...), 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"

"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"

EFECTOS DE LA RECEPCIÓN (art. 199del RGLISTA)

"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 (...). La certificación administrativa del otorgamiento del acta se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable"

*"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"*

*"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"*

*"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"

"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"

"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"

V.6.4.- Conservación de las obras de urbanización

DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (arts. 98 de la LISTA y 200 y 201 del RGLISTA)

"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"

*"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"*

"Las obras de urbanización, una vez recepcionadas, son bienes de titularidad municipal"

*"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"*

- *"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"*
- *"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"*
- *"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 (..), así como el plazo para su conservación"

En los supuestos que no haya sido asumida voluntariamente por los propietarios las conservación *"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"*

"La asunción de la conservación de las obras de urbanización por una entidad colaboradora requerirá 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"

"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"

ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN (art. 201 del RGLISTA)

"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"

"La constitución de la entidad urbanística de conservación se llevará a cabo conforme al procedimiento previsto (Ver V.2.1.- Entidades urbanísticas colaboradoras). *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"*

"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 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"*

"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 (...), 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"

"Los estatutos de la entidad urbanística de conservación incluirán las precisiones" que se prevén en general (Ver V.2.1.- Entidades urbanísticas colaboradoras) *"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"*

"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 (...). Su participación en los gastos de conservación se determinará"

- *"Con arreglo a la que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación"*
- "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"

V.7.- Agente urbanizador

AGENTE URBANIZADOR Y EDIFICADOR. EMPRESA URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA (arts. 94 de la LISTA y 153 y 154 del RGLISTA)

URBANIZADOR EDIFICADOR

"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"

"El agente urbanizador,(...), 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"

"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" (Ver VI.2.- Incumplimiento del deber de edificar y VI.10.- Ejecución por sustitución)

EMPRESA URBANIZADORA Y EMPRESA CONSTRUCTORA

"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"

"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"

EJECUCIÓN MEDIANTE GESTIÓN INDIRECTA (arts. 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 y 187 del RGLISTA)

AGENTE URBANIZADOR (art. 179 del RGLISTA)

"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" lo previsto

"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"

"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"

"El agente urbanizador podrá ***recabar el auxilio del municipio*** para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio"

"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"

PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

INICIO (art. 177 del RGLISTA)

"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"

"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 (...) 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"

"El procedimiento se ***iniciará de oficio*** con la aprobación por la Administración actuante de los pliegos para la selección del agente urbanizador"

"El procedimiento se iniciará a instancia de persona interesada con la ***correspondiente solicitud*** (...), 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*** (...). 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"

"Con la aprobación de los pliegos, a los efectos de lo establecido (...) 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"

"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"

CONTENIDO DE LOS PLIEGOS (art. 178 del RGLISTA)

Contenido mínimo

- "***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"
- "***Bases para las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios*** afectados, (...), incluyendo propuesta de ***convenio*** a suscribir"
- "***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"
- "***Fases y plazos*** a los que se compromete el desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación"
- "***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"
- "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"
- "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"
- "***Documentación acreditativa*** del cumplimiento de los criterios de capacidad para contratar y de solvencia económica, financiera, técnica y profesional"
- "Lugar de presentación de las proposiciones jurídico-económicas, debiendo utilizar la sede electrónica de la Administración actuante"

"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"

"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"

- "Con respecto a la ***alternativa técnica***"
  - "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"
  - "Las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación detallada"
  - "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"
- "Con respecto a la ***proposición jurídico-económica***"
  - "Plazos más breves para la ejecución de la actuación"
  - "Menor o más proporcionado beneficio empresarial del agente urbanizador por la promoción y gestión de la actuación"
  - "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"
  - "Mejor oferta de compra y pago del precio en dinero o en especie"
  - "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"
  - "Más alternativas en la elección por los propietarios de la modalidad de pago de las cargas de urbanización"
  - "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"
  - "Mayor compromiso de vinculación a vivienda protegida de los solares que, en su caso, correspondan al agente urbanizador"
  - "Mayores garantías de cumplimiento, tanto en cuantía como en inmediatez de su realización"

"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"

"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 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"
- "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, (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). En su caso, compromisos para la tramitación coordinada de los instrumentos de ordenación y de ejecución precisos"
- "Los criterios objetivos de adjudicación de la concesión (...) se harán extensivos a la propuesta de ordenación y a las fases y plazos para su aprobación"

INFORMACIÓN PÚBLICA DE ALTERNATIVAS (art. 179 del RGLISTA)

"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 trámite incluirá expresamente el convenio previsto (...) y se ajustará a las reglas establecidas en la Ley y en este Reglamento para la información pública de convenios"

"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"

"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"

"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"

ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN (art. 180 del RGLISTA)

"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"

"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"

- "Prevalencia de las ofertas que, en coherencia con el entorno y ámbito donde se localicen, originen mayor beneficio para la colectividad"
- "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"
- "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 (...). El convenio será publicado tras su firma (...)" — "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 preste 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, (...), 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"
- "Con carácter previo a la suscripción del convenio la persona adjudicataria deberá haber aportado la garantía establecida"

"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"

"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"

"La renuncia conllevará, en su caso, la pérdida de la garantía provisional que los pliegos hubieren 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"

"La adjudicación de la concesión no surtirá efecto alguno hasta que no se dé cumplimiento a lo dispuesto (...). 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"

PRERROGATIVAS Y FACULTADES DEL URBANIZADOR (art. 181 del RGLISTA)

"El agente urbanizador podrá ejercer las siguientes ***prerrogativas y facultades***"

- "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"
- "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"
- "Optar por la retribución mediante la cesión de terrenos edificables"
- "Solicitar la ocupación de los terrenos sujetos a reparcelación y de los necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización"
- "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 (...). Las obras deberán ejecutarse en el plazo previsto (...)"

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS (art. 182 del RGLISTA)

"El derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanizadora se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo" (Ver II.6.- Aprovechamiento urbanístico. Conceptos)

"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"

"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"

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS (art. 183 del RGLISTA)

"***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"

"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"

- "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"
- "Cada contratación requerirá la elaboración de un pliego de condiciones en el que se precisen, como mínimo, los siguientes extremos"
  - "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"
  - "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"
  - "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"
  - "Criterios ponderados que regularán la adjudicación"
- "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"
- "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"
- "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"
- "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"

"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"

"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"

ACTA DE REPLANTEO (art. 184 del RGLISTA)

"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 (...), 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"

"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"

"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"

RELACIÓN URBANIZADOR PROPIETARIOS (art. 185 del RGLISTA)

"Salvo en el caso en que proceda 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"

- "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"
- "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"

"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"

TERMINACIÓN DE LA EJECUCIÓN

CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE LA CONCESIÓN (art. 186 del RGLISTA)

"Son ***causas de resolución del convenio*** de adjudicación de la concesión del sistema"

- "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"
- "Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento"
- "Cuando no concurra causa de resolución imputable al contratista, siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la continuación del contrato"
- "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"
- "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"
- "El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales de los pliegos que rigieran la adjudicación y el convenio urbanístico suscrito"
- "Aquellas que expresamente se hubieran establecido en el pliego que sirvió de base a la adjudicación"

"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"

- "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"
- "Cuando se inicie a instancia de nuevo agente urbanizador, éste habrá de fundamentar el incumplimiento de los deberes de la concesión alegados"
- "Informe de los servicios técnicos y jurídicos de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días"

"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"

COMPENSACIÓN AL AGENTE URBANIZADOR (art. 187 del RGLISTA)

"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"

V.8.- Ejecución sistemática. Unidad de ejecución. Sistemas de actuación

EJECUCIÓN SISTEMÁTICA. UNIDAD DE EJECUCIÓN. SISTEMAS DE ACTUACIÓN(arts. 99 y 100 de la LISTA y 204, 205, 206, 207, 208 y 209 del RGLISTA)

La ejecución sistematica consistenen la **transformación jurídica y física de de una ámbito denominado unidad de ejecución a través del desarrollo de un sistema de actuación, para adaptar la realidad existente a las previsiones de la ordenación urbanística**

Por tanto *"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"*

UNIDAD DE EJECUCIÓN (arts. 99 de la LISTA y 204 del RGLISTA)

"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"*

"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"*

DELIMITACIÓN (arts. 99 de la LISTA y 204 y 205 del RGLISTA)

"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****"*

"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"

"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****"*

- *"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"*
- *"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"*
- *"Todas las unidades deberán tener garantizada su viabilidad técnica y económica"*
- *"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"*

"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"*

"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"

"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****"*

"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"*

PROCEDIMIENTO DE DELIMITACIÓN (arts. 99 de la LISTA y 206 del RGLISTA)

"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"*

"A tal efecto será necesario aprobar un proyecto de delimitación de la unidad o unidades de ejecución que contenga los siguientes ***documentos****"*

- *"Memoria justificativa"*
- *"Relación de propietarios e interesados afectados"*
- *"Plano parcelario de información"*
- *"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"*
- *"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"*

"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"

"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"

"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"

"En el supuesto que la redelimitación de la unidad de ejecución no exceda del cinco por ciento 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"

EFECTOS DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (arts. 99 de la LISTA y 207 del RGLISTA)

"La delimitación de la unidad de ejecución implica la afección de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación (...) 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 (...). Todo ello, sin perjuicio" de que *"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"*, si bien no no cabe el otorgamiento de las autorizaciones anteriores *"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"*

SISTEMAS DE ACTUACIÓN (arts. 100 de la LISTA y 208 y 209 del RGLISTA)

"Para cada unidad de ejecución se determinará motivadamente el sistema de actuación, atendiendo a los principios" generales de ordenación territorial y urbana sostenibles (Ver I.1.- Desarrollo sostenible y normas de aplicación directa), *"conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes"*

- ***"Compensación"***
- ***"Expropiación"***
- ***"Cooperación"***

"El sistema de compensación es de ***gestión privada*** *y los de cooperación y expropiación son de* ***gestión pública****"*

"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" para la delimitación o modificación de unidades de ejecución

"Efectuada la elección del sistema de actuación para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, (...), 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"

SUSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN (arts. 99 de la LISTA y 209 del RGLISTA)

"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"

"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"

"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" para la delimitación de uniades de ejecución *"con audiencia de la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización"*

"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"

"La resolución del procedimiento de sustitución del sistema de actuación incoado a instancia de 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"

"Una vez establecido, la sustitución del sistema de compensación sólo podrá acordarse por incumplimiento de los plazos, (...), o justificarse en que las dificultades planteadas por los propietarios de la unidad de ejecución pudieran poner en peligro la ejecución de la actuación"

V.9.- Sistema de compensación

SISTEMA DE COMPENSACIÓN (arts. 101, 102, 103 y 104 de la LISTA y 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224 y 225 del RGLISTA)

- *"En el sistema de compensación, los 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 o fijadas por la Administración en los términos"* señalados para la delimitación de unidades de ejecución
- *"El sistema de compensación **comporta la reparcelación, que puede ser forzosa**, para la justa distribución de beneficios y cargas. Los propietarios deberán decidir entre"*
  - *"**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"*
  - *"**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"*
- *"Se seguirá el régimen de **reparcelación forzosa** respecto de los propietarios que no hayan 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"* → *"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"*

MODALIDADES (art. 211 del RGLISTA)

*"La actividad de ejecución mediante sistema de compensación se podrá llevar a cabo mediante **gestión directa o indirecta**"*

*"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 (...), mediante las siguientes modalidades"*

MODALIDAD SUSCRITA POR LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS (art. 212 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"La iniciativa se formalizará presentando ante la Administración actuante la siguiente **documentación**"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"Cuando sea persona propietaria única una propuesta de proyecto de reparcelación y potestativamente una propuesta de proyecto de urbanización"*
  - *"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"*
  - *"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"*
- *"Cuando no se cuente con ordenación detallada y siempre que, (...), 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"*
- *"La Administración actuante, previos los informes técnico y jurídico precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos"*
  - *"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"*
  - *"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"*
- *"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**"*
- *"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"*
- *"El establecimiento del sistema de compensación 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. 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"*

MODALIDAD SIMPLIFICADA (arts. 213, 215, 215 y 216 del RGLISTA)

INICIATIVA

- *"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"*
- *"La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación de compensación por el procedimiento simplificado deberá incluir las siguientes **determinaciones**"*
  - *"Un proyecto de bases de la actuación de transformación urbanística (...) o el consentimiento expreso de los propietarios al modelo general (...)"*
  - *"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"*
  - *"Una propuesta de proyecto de reparcelación que, además de los requisitos y criterios establecidos(...), cumpla los requisitos y los criterios adicionales establecidos en el proyecto de bases"*
  - *"Una propuesta de proyecto de urbanización"*
  - *"Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística"*

BASES DE ACTUACIÓN (art. 214 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"El proyecto de bases de la actuación de transformación urbanística se ajustará a los siguientes contenidos"*
  - *"Presupuesto de gastos totales de urbanización de la actuación de transformación urbanística"*
  - *"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"*
  - *"Valoración de la unidad de aprovechamiento"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa"*
  - *"Oferta de adquisición del suelo de los propietarios de la unidad de ejecución que no hayan suscrito la iniciativa"*
  - *"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"*
  - *"Garantías ofrecidas a los propietarios que abonen los gastos de urbanización que les corresponda mediante la cesión de terrenos edificables"*
  - *"Plazos y forma en la que deberán abonarse los gastos de urbanización"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"En su caso, propuesta de estatutos de la entidad urbanística de conservación"*

PROCEDIMIENTO PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA (art. 215 del RGLISTA)

- *"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"*
  - *"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"*
  - *"Aprobación inicial de las bases de actuación de transformación urbanística"*
- *"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"* → *"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"*
- *"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"*
- *"El sistema de compensación quedará establecido con la aprobación de la iniciativa formulada, incluyendo la aprobación de las bases de actuación"*
- *"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"*
  - *"En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, se emitirán los informes técnicos y jurídicos"*
  - *"Los trámites de información pública y audiencia se efectuarán de manera simultánea"*
  - *"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"*
- *"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. (...). 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"*

EFECTOS DEL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA (art. 216 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"Si la Administración actuante emitiera el informe previsto (...) 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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"En cualquier momento, los propietarios de la unidad de ejecución podrán constituirse en Junta de Compensación (...) para esa modalidad de sistema de compensación"*

MODALIDAD DE JUNTA DE COMPENSACIÓN (arts. 217, 218, 219, 220, 221 y 222 del RGLISTA)

FORMALIZACIÓN DE LA INICITIVA (art. 217 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación deberá incluir las siguientes **determinaciones**"*
  - *"Un proyecto de bases y estatutos de la Junta de Compensación"*
  - *"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"*
  - *"Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista (...) por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización"*
- *"Cuando no se cuente con ordenación pormenorizada y siempre que, (...), 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"*

ESTATUTOS Y BASES (art. 218 del RGLISTA)

- *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa"*
  - *"Oferta de adquisición del suelo de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación"*
  - *"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"*
  - *"Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación"*
  - *"En su caso, propuesta de estatutos de la entidad urbanística de conservación"*
- En cuanto a los **estatutos** habrá estar al contenido general de las entidades urbanísticas colaboradoras congruentes con su objeto (Ver V.2.1.- Entidades urbanísticas colaboradoras)

PROCEDIMIENTO PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA (art. 219 del RGLISTA)

- *"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"*
  - *"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"*
  - *"Aprobación inicial de los estatutos y bases de la actuación de transformación urbanística"*
- *"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"* → *"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"*
- *"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"*
- *"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 (...). En la notificación se advertirá que la falta de incorporación a la Junta de Compensación comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa (...). 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"*
- *"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 (...). 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"*

JUNTA DE COMPENSACIÓN (art. 220 del RGLISTA)

- *"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"*
  - *"Asume frente la Administración actuante la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación"*
  - *"Actúa como fiduciario con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios"*
  - *"Puede recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para"*
  - *"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"*
  - *"Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria"*
- *"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"*

CRITERIOS ESPECÍFICOS DE LA REPARCELACIÓN (art. 221 del RGLISTA)

- *"Serán de aplicación para la formulación de los proyectos de reparcelación las reglas, criterios y contenido para la reparcelación"* con las particularidades prevista para su aprobación por esta modalidad del sistema de compesación"
- *"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"*
- *"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"*
- **APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN** (art. 222 del RGLISTA)
  - *"Salvo que haya sido aprobado con anterioridad, la Junta de Compensación deberá formular en 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 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"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - Transcurrido el plazo cuatro meses *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"*

*"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"* (Ver V.7.- Agente urbanizador)

V.9.1.- Sustitución del sistema de compensación

SUSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN (arts. 104 de la LISTA y 223, 224 y 225 del RGLISTA)

*"**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"*

*"**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"*

"La sustitución del sistema de compensación en los supuestos recogidos (...) se acordará por la Administración actuante, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada"

*"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 (...) sin necesidad de justificar el incumplimiento de los deberes u obligaciones legales"*

PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS (art. 224 del RGLISTA)

*"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"*

*"El **acuerdo de inicio del procedimiento de declaración de incumplimiento** de plazos deberá contener al menos los siguientes datos"*

- *"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"*
- *"Cuantificación de los costes de las obras de urbanización y edificación pendientes de ejecutar y de las demás obligaciones que se declaren incumplidas"*
- *"Modalidad de gestión del sistema o sistema de ejecución por el que se pretende sustituir"*
- *"Condiciones y plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos"*
- *"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"*
- *"Presuntos responsables, a fin de que puedan personarse en el procedimiento y presentar las alegaciones que estimen oportunas"*

*"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"*

*"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** "*

- *"La declaración expresa de los incumplimientos de los deberes u obligaciones legales que hayan sido acreditados en el expediente"*
- *"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"*
- *"Contenido y el alcance de los deberes y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento"*
- *"Los instrumentos de ejecución cuya formulación o tramitación sea aún necesaria para ultimar la actuación"*
- *"Las obras de urbanización y, en su caso, de edificación pendientes de ejecutar, el coste previsto de éstas y restantes gastos de urbanización"*
- *"El suelo edificable cuya enajenación, en su caso, resulta necesaria para sufragar los gastos de urbanización"*
- *"Los plazos de ejecución"*

*"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** "*

*"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"*

EFECTOS DE LA DECLARACIÓN (art. 225 del RGLISTA)

*"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"*

*"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"*

- *"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"*
- *"Localizar y ocupar los terrenos en los que se sitúe el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita"*
- *"Formular y, en su caso, ejecutar el instrumento de ordenación urbanística para la total ejecución de la actuación urbanística"*
- *"Formular y, si procede, ejecutar la reparcelación forzosa e imputar a la misma los gastos de urbanización"*

V.10.- Sistema de expropiación

SISTEMA DE EXPROPIACIÓN (arts. 105 de la LISTA y 226, 227 y 228 del RGLISTA)

"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"

"En el sistema de actuación por expropiación se aplicarán las determinaciones (...) sobre procedimientos expropiatorios, justiprecio y liberación de la expropiación (Ver V.15.- Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo. Administración y beneficiario de la expropiación). *El fin de la expropiación se considerará agotado y cumplido con la ejecución del correspondiente instrumento urbanístico"*

"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"

RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE BIENES Y DERECHOS (art. 227 del RGLISTA)

*"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* (Ver V.15.1.- Relación de propietarios, bienes y derechos), *con la resolución aprobatoria del **expediente de tasación conjunta*** (Ver V.15.3.- Fijación del justiprecio por tasación conjunta) *o, en su caso, con la **adjudicación de la concesión al agente urbanizador*** (Ver V.7.- 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"*

"Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente"

"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 (...) (Ver V.16.3.- Ejercicio del derecho de tanteo y retracto) *en favor de la Administración actuante"*

FORMAS DE GESTIÓN DEL SISTEMA (art. 228 del RGLISTA)

*"Corresponde a la Administración actuante elegir razonadamente la modalidad de gestión pública, **directa o indirecta** , al programar cada actuación"*

*"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"*

"Cuando el agente urbanizador sea una empresa o entidad pública sin potestad expropiatoria, dichas funciones corresponderán a su Administración tutelar competente"

V.11.- Sistema de cooperación

- **SISTEMA DE COOPERACIÓN** (arts. 106, 107 y 108 de la LISTA y 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235 y 236 del RGLISTA)
  - **CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS** (arts. 106 de la LISTA y 229 del RGLISTA)
    - *"En el sistema de actuación por cooperación"*
      - *"Los **propietarios**, en virtud de la ley"*
        - *"Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita"*
        - *"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"*
        - *"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"*
      - *"La **Administración** actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo (...) entre"*
        - *"La **gestión directa**, aprobando las bases del sistema de cooperación previa información pública y audiencia"*
        - *"La **gestión indirecta**, en la que, en su caso, concede la actividad de ejecución mediante la convocatoria del correspondiente concurso"*
    - *"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"*
  - **ENTIDAD URBANÍSTICA DE COOPERACIÓN** (art. 230 del RGLISTA)
    - *"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**"*
    - *"Serán **funciones de las entidades urbanísticas de cooperación** las siguientes"*
      - *"Ofrecer a la Administración actuante sugerencias referentes a la ejecución del instrumento de ordenación"*
      - *"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"*
      - *"Colaborar con la Administración actuante para el cobro voluntario de las cuotas de urbanización"*
      - *"Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante la Administración actuante los reparos oportunos"*
      - *"Gestionar la concesión de las ayudas que procedan"*
      - *"Promover con la Administración actuante Empresas mixtas para la ejecución de obras de urbanización en la actuación de transformación"*
  - **PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN** (arts. 107 de la LISTA y 231 del RGLISTA)
    - *"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"*
    - *"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(...), 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"*
    - *"Cuando el sistema de cooperación se imponga **como sustitución del sistema de compensación por incumplimiento de plazos**, se estará a lo establecido"* (Ver V.9.1.- Sustitución del sistema de compensación)
    - *"Los gastos de gestión del sistema de actuación por cooperación no podrán exceder del diez por ciento de los gastos de urbanización"*
    - *"La Administración actuante podrá motivadamente, en la forma y con las excepciones recogidas"* en relación con el pago de la cuotas
      - *"Exigir a los propietarios, incluso por la vía de apremio, el **pago anticipado de los gastos de urbanización previstos para los seis meses siguientes**"*
      - *"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"*
    - **PAGO EN METÁLICO** (art. 232 del RGLISTA)
      - *"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"*
      - *"El procedimiento (...) se podrá subsumir en el de tramitación del proyecto de reparcelación"*
      - *"En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación"*
        - *"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"*
        - *"Las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones quedan afectadas, (...), 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"*
      - *"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"*
      - *"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"*
      - *"Todas las cuotas que se reclamen se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva"*
      - *"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 (...), la Administración actuante dictará providencia de apremio y procederá conforme a la legislación aplicable"*
      - *"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"*
      - *"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"*
    - **PAGO EN ESPECIE** (art. 233 del RGLISTA)
      - *"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"*
      - *"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"*
      - *"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"*
      - *"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"*
      - *"Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico"*
  - **DISPOSICIÓN DE BIENES Y DERECHOS** (arts. 108 de la LISTA y 234 del RGLISTA)
    - *"La **aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración** actuante para el desarrollo de los siguientes actos de disposición"*
      - *"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"*
      - *"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"*
      - *"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"*
    - *"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**, (...), mediante cualquiera de los siguientes procedimientos"*
      - *"Enajenación de suelo edificable a favor de la empresa urbanizadora"*
        - **PAGO EN ESPECIE DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN** (art. 235 del RGLISTA)
          - *"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"*
          - *"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"*
      - *"Adjudicación a la empresa urbanizadora de aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la urbanización"*
        - *"El agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación al contratar las obras de urbanización podrá establecer el pago del precio del contrato mediante alguna o las dos formas siguientes"*
          - *"En metálico"*
          - *"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"*
  - **LIQUIDACIÓN DE LA ACTUACIÓN** (art. 236 del RGLISTA)
    - *"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"*
    - Las actuacionesde liquidación *"serán susceptibles de ser recurridas conforme a la legislación de procedimiento administrativo común"*
    - *"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"*

V.12.- Ejecución asistemática

EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA (arts. 109 de la LISTA y 237, 238, 239, 240 Y 241 del RGLISTA)

"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"*

" ***Procederá la ejecución asistemática*** *"*

"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"

"Para las ***actuaciones de mejora urbana*** *"*

"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"*

"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"* (Ver II.4.6.- Actuaciones en hábitat rural diseminado)

"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"

En la ejecución asistemática se podrán emplear las siguientes **técnicas**

Instrumentos de transformación jurídica y equidistribución	Parcelación
	Reparcelación y normalización de fincas
	Distribución de cargas
	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
	Reservas, transferencias, transmisión-cesión de aprovechamiento, y compensaciones monetarias sustitutivas
	Ocupación directa
	Expropiación
Instrumentos de transformación física	Proyecto de urbanización (PU)
	Proyecto de obras ordinarias (POO)
	Proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO (art. 238 del RGLISTA)

"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" de **delimitación de unidades de ejecución** (Ver V.8.- Ejecución sistemática. Unidad de ejecución. Sistemas de actuación)

"Cuando se establezca la modalidad asistemática para la ejecución de actuaciones urbanísticas, que no comportan una actuación de transformación urbanística (...), 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"

"En actuaciones urbanísticas de iniciativa pública, que no comportan una actuación de transformación urbanística (...) 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"

CUOTAS DE URBANIZACIÓN (art. 239 del RGLISTA)

"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"

"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"

La *"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"*

"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"

"El proyecto de distribución de cargas de urbanización podrá tramitarse con la licencia urbanística que resultare exigible para la constitución del complejo inmobiliario"

CONTRIBUCIONES ESPECIALES (art. 240 del RGLISTA)

"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"

DISTRIBUCIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN (art. 241 del RGLISTA)

"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"

"Las bases de la ejecución urbanística podrán concertarse por convenio urbanístico entre todos ellos y la Administración actuante"

V.13.- Obtención y ejecución de sistemas generales y locales

OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (arts. 114, 115 y 116 de la LISTA y 248, 249, 250, 251, 253, 254 y 255 del RGLISTA)

"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*** *"*

FORMAS DE OBTENCIÓN (arts. 115 de la LISTA y 250 del RGLISTA)

"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*** *"*

"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*** *"* (Ver V.13.1.- Ocupación directa y V.15.- Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo. Administración y beneficiario de la expropiación)

IMPOSIBILIDAD FÍSICA DE MATERIALIZAR LA CESIÓN. SUSTITUCIÓN TOTAL O PARCIAL POR SU EQUIVALENTE EN METÁLICO (art. 251 del RGLISTA)

"Cuando en las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, (...), ***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"*

"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"

"Excepcionalmente, en el caso de que tampoco fuera posible materializar el deber de cesión" en la forma señalada *"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"*

"Las ***valoraciones*** *(...) 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"* (arts. 34 y siguientes del TRLSRU)

"Cuando proceda la sustitución de la cesión del sistema general o local por su equivalente económico (...), 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"

MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN EN LA EJECUCIÓN MATERIAL DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (art. 254 del RGLISTA)

"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"

"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"

"Cuando no sea precisa la obtención del suelo, o este ya haya sido obtenido por" formas de ejecución sistemática o asistmética, *"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"*

"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"

"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"

"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 (...), 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"

"Los gastos que cada ámbito haya de soportar (...), 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"

"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"

"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 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"

"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"

"Las cantidades recaudadas de conformidad con lo previsto (...) 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"

"Las cantidades reguladas (...) 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"

PROCEDIMIENTO DE COLABORACIÓN Y COOPERACIÓN EN LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (art. 255 del RGLISTA)

"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, por la ejecución de sistemas generales y locales (...). Dichos convenios estarán sujetos a las siguientes reglas de contenido y procedimiento"

"Incorporarán como anexo el contenido establecido (...) y, en su caso, del proyecto que defina las actuaciones"

"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"

"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"

"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"

"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"

"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"

"Se incorporará al contenido del convenio el resultado del trámite de informe o consultas"

"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"

"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"

"Los particulares afectados por la ejecución de los actos previstos (...) podrán convenir con la Administración actuante las condiciones de ejecución (...). Una vez resuelto el procedimiento, la Administración actuante podrá aplicar las técnicas de ocupación directa o expropiación previstas"

LIQUIDACIÓN (art. 249 del RGLISTA)

"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" (Ver V.5.2.6.- Reparcelación (VI). Liquidación)

"Cuando la iniciativa de la ejecución sea pública se podrá aplicar de manera análoga lo establecido" en el sistema de cooperación (Ver V.11.- Sistema de cooperación)

"También podrá procederse a la liquidación parcial por fases conforme a las reglas establecidas" con carácter general

V.13.1.- Ocupación directa

OCUPACIÓN DIRECTA (arts. 116 y 117 de la LISTA y 252 del RGLISTA)

"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"

"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"

"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"

"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"

El tiempo de la ocupación temporal no podrá exceder de cuatro años ni, (...), exceder del plazo establecido para la finalización de la urbanización por los instrumentos de ordenación. Transcurrido este plazo, será de aplicación" ("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") ,"sustituyendo la Administración actuante a la persona propietaria expropiada en los derechos y deberes que le correspondan en la correspondiente unidad de ejecución"

"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"

PROCEDIMIENTO (art. 252 del RGLISTA)

"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"

"En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan, y la unidad de ejecución en la que éstos deban ser hechos efectivos"

"Cuando existan menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar sin representación las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal"

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

"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"

V.14.- Áreas de gestión integrada

EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA (arts. 118 de la LISTA y 256, 257, 258, 259, 260, 261 y 262 del RGLISTA)

"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" . Las puede delimitar el POU o el Ayuntamiento por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución (Ver V.8.- Ejecución sistemática. Unidad de ejecución. Sistemas de actuación)

"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" (Ver IV.9.8.- Instrumentos de ordenación urbanística detallada. Planes Especiales (PE))

"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"

"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"

"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"

"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"

SUPUESTOS. Finalidades de la delimitación (art. 257 del RGLISTA)

"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"

"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"

"La rehabilitación integral de conjuntos históricos, de conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía"

"Acometer objetivos establecidos en los planes y programas previstos en la Ley de Turismo de Andalucía u otra planificación sectorial"

"Ejecutar infraestructuras o sistemas generales de interés supralocal"

"Establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares"

"Cualquier otra actuación urbanística con una finalidad análoga que requiera de la intervención conjunta de varias Administraciones Públicas"

INSTRUMENTOS PARA LA DELIMITACIÓN (art. 258 del RGLISTA)

"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"

- *"Los instrumentos de ordenación urbanística general, para las áreas que puedan delimitarse en suelo rústico"*
- Los POU
- Los PE y PPO
- *"Los instrumentos de ordenación territorial, para la gestión y desarrollo de operaciones singulares de carácter estructurante o interés supralocal"*

"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"

"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"

"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"

"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"

"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"

CONTENIDO DE LA DELIMITACIÓN (art. 259 del RGLISTA)

"Los objetivos, entre los que se incluirá perseguir un uso sostenible"

"Las Administraciones competentes que la conforman a los efectos de su posible incorporación en la organización consorcial de la gestión del área"

"El régimen procedimental para la constitución del consorcio que asumirá la gestión del área, en su caso"

"Las normas directivas que, para la consecución de los objetivos señalados, sean exigibles a la 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"

"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"

"La programación temporal para el cumplimiento de las directrices o actuaciones básicas"

"La determinación de los créditos necesarios para la puesta en marcha y funcionamiento del área de gestión integrada"

EFECTOS DE LA DELIMITACIÓN (art. 260 del RGLISTA)

"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"

"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"

"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"

"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" (Ver V.16.3.- Ejercicio del derecho de tanteo y retracto)

"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"

MEDIDAS DE FOMENTO DE LAS ACTUACIONES PRIVADAS (art. 261 del RGLISTA)

"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"

- *"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"*
- *"Administrativas: constitución de ventanillas únicas, de conformidad con lo establecido en la normativa de aplicación"*

EJECUCIÓN (art. 262 del RGLISTA)

"La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante"

- *"La delimitación de una o varias unidades de ejecución o ámbitos de actuación con aplicación de cualquiera de los sistemas de actuación"*
- *"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 (...), incluidas las actuaciones de conservación y rehabilitación"*

ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA CONSORCIAL (arts. 263 y 264 del REGLISTA)

"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"

"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"

"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"

"El instrumento de ordenación que delimite el área de gestión integrada podrá establecer determinaciones para la constitución del consorcio, incluyendo normas de aplicación directa"

"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"

"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"

V.15.- Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo. Administración y beneficiario de la expropiación

SUPUESTOS EXPROPIATORIOS POR RAZÓN DE URBANISMO (art. 119 de la LISTA)	*"La expropiación forzosa por razón de urbanismo podrá operar en cualquiera de los siguientes supuestos"*	*"La determinación de este* ***sistema para la unidad de ejecución*** *correspondiente"*
		"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"*
		"La adquisición de bienes para su ***incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación*** *"* (Ver V.16.1.- Patrimonios públicos de suelo)
		"La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de ***infracción urbanística grave o muy grave*** *"* (Ver VII.4.- Infracción urbanística y su sanción. Principios, VII.4.1.1.- Clases de infracción contra la ordenación territorial y urbanística y su sanción. Contra la ordenación urbanística y VII.4.1.2.- Clases de infracción contra la ordenación territorial y urbanística y su sanción. Contra la ordenación territorial)
		"Por ***incumplimiento de la función social de la propiedad****, en los siguientes supuestos"* — *"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"*
		"Por ***incumplimiento de la función social de la propiedad****, en los siguientes supuestos"* — *"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"*
		"Por ***incumplimiento de la función social de la propiedad****, en los siguientes supuestos"* — *"Inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles"* (Ver VI.9.1.- Deber genérico. Alcance del deber de conservar. Reacción ante el incumplimiento)
		"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"* (Ver IV.13.- Efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística)
		"La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ***ejecución por sustitución*** *"* (Ver VI.2.- Incumplimiento del deber de edificar)
		"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*** *"*
		"La obtención de ***terrenos previstos en declaraciones de interés autonómico*** *"*
		"La obtención de los terrenos precisos para ***conectar las obras de urbanización*** *con las infraestructuras y servicios técnicos, cuando sean necesarios"*
		"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*** *"*
		"Otros previstos por la legislación general aplicable"
	"La aplicación de alguno de los supuestos (...) determinará la ***declaración de la utilidad pública*** *en los términos previstos en la legislación básica estatal"*	
ADMINISTRACIÓN Y BENEFICIARIO DE LA EXPROPIACIÓN (art. 126 de la LISTA)	El artículo 2 de la Ley de Expropiación Forzosa afirma, con carácter general, que *"la expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia o el Municipio"* (en general la Administración de carácter territorial, que hoy incluye a la Comunidad Autónoma). Ahora bien, el apartado 2 de ese mismo artículo estipula que *"podrán ser beneficiarios de la expropiación por causa de utilidad pública las entidades y concesionarios a los que se reconozca legalmente esta condición"*, de tal forma que, según el apartado 3 del referido artículo 2, *"por causa de interés social podrá ser beneficiario, aparte de las indicadas Entidades y concesionarios a los que se reconozca legalmente esta condición, cualquier persona natural o jurídica en la que concurran los requisitos señalados por la Ley especial necesaria al efecto"*	
	"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"*	
	"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"	
INICIO DEL EXPEDIENTE (arts. 119 de la LISTA)	*"La delimitación de la unidad de ejecución, o de los ámbitos correspondientes en los supuestos"* distintos, *"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"*	
LIBERALIZACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN (art. 124 de la LISTA)	*"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"*	
REVERSIÓN Y RETASACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS EXPROPIADOS (art. 125 de la LISTA)	*"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"*	
PROCEDIMIENTOS (art. 120 de la LISTA)	*"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"*	

V.15.1.- Relación de propietarios, bienes y derechos

RELACIÓN DE PROPIETARIOS, BIENES Y DERECHOS (arts. 122 de la LISTA y 265 y 267 del RGLISTA)	*"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"*	
	"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"	
	"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"*
	"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"*	
	"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"*	

V.15.2.- Fijación del justiprecio por tasación individual

FIJACIÓN DE JUSTIPRECIO POR TASACIÓN INDIVIDUAL (art. 267 del RGLISTA)	El procedimiento de tasación individual está regulado en la Ley de Expropiación Forozosa y su Reglamento, con carácter general, para cualquier procedimiento expropiatorio, con independencia de su justificación urbanística o no, y tiene su regulación básica en los artículos del 24 al 35 de la Ley, y en los artículos 28 al 31 del Reglamento
	"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"
	"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"

V.15.3.- Fijación del justiprecio por tasación conjunta

FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO POR TASACIÓN CONJUNTA (arts. 121 de la LISTA y 266 del RGLISTA)	*"El expediente de expropiación contendrá los siguientes* ***documentos****"*	*"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"*	
		"Identificación y descripción de los bienes"	
		"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"	
		"Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo conforme a la legislación de valoraciones del suelo"	
		"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"	*"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"*
		"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"	
	"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"		
	"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"		
	"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"		
	"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"		
	"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"		
	"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"		
	"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"		
	"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"		
	"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"		

V.15.4.- Pago, ocupación e inscripción de bienes en el Registro de la Propiedad

PAGO DEL JUSTIPRECIO (art. 123 de la LISTA)	*"El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general que resulte de aplicación"*
	"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"
	"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"
	"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" establecidos en la legislación básica
	"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"
OCUPACIÓN Y CONSTANCIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO (art. 268 del RGLISTA)	*"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"*
	"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"
	"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"

V.16.- Instrumentos de intervención en el mercado del suelo

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO	La LISTA, continuando con la tradición contenida por la LOUA establece tres instrumentos o mecanismos de intervención de la Administración en la mercado del suelo: la constitución y gestión de patrimonios públicos (PPS) de suelo; la posibilidad de establecer el derechos de superficie sobre la propiedad y, específicamente, sobre los PPS; y la posibilidad de ejercer los derechos de tanteo y retracto en ciertos supuestos. Dentro del Capítulo VII del Título V (*"la ejecución urbanística"*), la LISTA regula los instrumentos clásicos de intervención de la Administración en el mercado del suelo	
	Patrimonios públicos de suelo (PPS) (de la Comunidad Autónoma y Municipal)	Clases (art. 127 de la LISTA)
		Constitución (art. 127 de la LISTA)
		Bienes y recursos integrantes (art. 128 de la LISTA)
		Destino (art. 129 de la LISTA)
		Disposición (art. 129 de la LISTA)
		Reservas de terrenos (art. 130 de la LISTA)
	Derecho de superficie (art. 131 de la LISTA)	
	Ejercicio de t**anteo y retracto**. Delimitación de áreas (art. 132 de la LISTA)	

V.16.1.- Patrimonios públicos de suelo

PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO (arts. 127, 128, 129 y 130 de la LISTA y 269, 270, 271, 272, 273 y 274 del RGLISTA)

CLASES Y CONSTITUCIÓN (art. 127 de la LISTA)

- *"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*** *"*
  - *"Crear reservas de suelo para actuaciones públicas"*
  - *"Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística"*
  - *"Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, con la finalidad de incidir eficazmente en la formación de los precios"*
  - *"Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas"*
- *"El patrimonio público de suelo integra un* ***patrimonio independiente separado*** *a todos los efectos del restante patrimonio de la Administración titular"*
- *"Los bienes y recursos que deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo* ***estarán sometidos al régimen que para ellos dispone*** *(...),* ***con independencia de que la Administración titular no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio*** *"*
- *"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"*

BIENES Y RECURSOS INTEGRANTES (art. 128 de la LISTA)

- *" **Integran** los patrimonios públicos de suelo"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"Los adquiridos con los ingresos derivados de la* ***sustitución de tales cesiones por pagos en metálico****, en los supuestos previstos"*
  - *"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"*
  - *"Los ingresos obtenidos en virtud de la* ***prestación compensatoria en suelo rústico****, así como cualesquiera otros expresamente previstos"*
  - *"Los recursos* ***derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos*** *"*
  - *"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"*

REGISTRO (art. 269 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"Los bienes y recursos que (...) 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 (...), habrán de inscribirse en el Registro del Patrimonio Público de Suelo de la Administración correspondiente"*
- *"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"*
- El *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"La información suministrada por el Registro tendrá como* ***objetivos*** *los siguientes"*
  - *"Publicitar adecuadamente los fines o destino que tendrán los bienes integrantes del Patrimonio público de suelo"*
  - *"Llevar la contabilidad con arreglo a los fines y reglas establecidos en la legislación general"*
  - *"Reflejar una imagen fiable del Patrimonio Público de Suelo que exista en el momento"*
  - *"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"*
  - *"Homogeneizar los distintos bienes integrantes mediante una valoración de estos en una misma unidad"*
  - *"Posibilitar una coordinación adecuada entre las diferentes políticas de suelo local y autonómica"*
- *"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"*
- *"El Registro de Patrimonio Público de Suelo se podrá consultar a través del portal web de la Administración titular"*

CONSTANCIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LIMITACIONES (arts. 127 de la LISTA y 270 de la LISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- *"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 (...), producirá los siguientes efectos"*
  - *"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"*
  - *"En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas"*

DESTINO Y CONTROLES EN EL DESTINO (arts. 129 de la LISTA y 272 del RGLISTA)

- *"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"*
  - *"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"*
  - *"A* ***usos declarados de interés social****, (...), bien por disposición normativa o por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda"*
  - *"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"*
    - *"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"*
- *"Los* ***ingresos****, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se* ***destinarán*** *a"*
  - *"La* ***adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas y a la construcción de estas*** *"*
  - *" **Soluciones habitacionales urgentes*** *para paliar los efectos de situaciones de emergencia, así como a otros usos de interés social"*
  - *"La* ***conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo*** *"*
  - *"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"*
  - *"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*** *"*
  - *" **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"*
- *"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"*
  - *"Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores"*
  - *"Tener el Registro del Patrimonio Municipal de Suelo correctamente actualizado"*
  - *"Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del Patrimonio Municipal de Suelo"*
  - *"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"*
  - *"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"*

DISPOSICIÓN Y GESTIÓN (arts. 129 de la LISTA y 271 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- *"Los bienes de los patrimonios públicos del suelo podrán ser"*
  - *"* ***Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titula*** *r, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas protegidas y a los usos previstos* (como declarados de intrés social)*. 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"*
  - *"* ***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* (como declarados de intrés social)*, 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"*
  - *"* ***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"*
  - *"* ***Enajenados mediante adjudicación directa*** *cuando la resolución de los procedimientos"* previstos en la legislación aplicable *"o de la celebración de los concursos"* para que bien cooperativas o de carácter benéfico o social puedan ser adjudicatarias *"hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que estos se hayan regido"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*

RESERVAS DE TERRENOS (arts. 130 de la LISTA y 273 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"El objeto de estas reservas será, de acuerdo con la clasificación de los suelos, el siguiente"*
  - *"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 (...), 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"*
  - *"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"*
- *"En ausencia de los planes (...) 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*** *"* (Ver II.5.1.- Delimitación de actuaciones de transformación)
  - *"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"*
- *"El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta"*
  - *"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"*
    - *"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 (...) sin que se haya iniciado el procedimiento de expropiación forzosa o, en su caso, sin que se haya iniciado el sistema de expropiación"*
  - *"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"*
- *"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"*

INCORPORACIÓN AL PROCESO URBANIZADOR DE LAS RESERVAR (art. 274 del RGLISTA)

- *"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 (...) requerirán la aprobación de los instrumentos de ordenación que correspondan"*
- *"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"*
  - *"Si (...), 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"*

V.16.2.- Derecho de superficie

DERECHO DE SUPERFICIE (arts. 131 de la LISTA y 275 y 276 del RGLISTA)

"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"

"En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal" (arts 53 y 54 del TRLSRU)

"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"*

"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"

"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"

"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"

"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"

V.16.3.- Ejercicio del derecho de tanteo y retracto

EJERCICIO DEL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO (arts. 132 de la LISTA y 277, 278 y 279 del RGLISTA)

"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"

"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****"*

"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"*

"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****"*

"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****"*

"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"*

PROCEDIMIENTO DE DELIMITACIÓN (art. 277 del RGLISTA)

"Como presupuesto para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados (...), 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"

"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"*

- *"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"*
- *"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"*
- *"Objetivos a conseguir"*
- *"Justificación del ámbito delimitado"*
- *"Relación de bienes y derechos afectados"*
- *"Relación de titulares de bienes y derechos afectados, con dirección a efectos de notificaciones"*
- *"Identificación de la Administración actuante, con dirección a efectos de notificaciones"*

"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"

"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"

"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(...), 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 (...), 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 (...) ubicadas en los ámbitos de área de tanteo y retracto que consten en el sistema de información territorial y urbanística (...)"

"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"

NOTIFICACIÓN DE LA TRANSMISIÓN (art. 278 del RGLISTA)

"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 (...), deberán notificar a la Administración actuante su decisión de enajenarlos, con una antelación mínima de sesenta días. Los efectos de esta notificación

La *"notificación deberá realizarse por medio que deje constancia de su debida recepción por la Administración actuante, e incluir, como mínimo, los siguientes datos"*

- *"Identificación indubitada tanto física como jurídica del inmueble objeto de la transmisión, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de éste"*
- *"Título que se ostenta sobre el inmueble y, en su caso, datos de su inscripción registral"*
- *"Fórmulas jurídicas previstas para la transmisión con expresión del precio y forma de pago proyectados, junto con las restantes condiciones de la transmisión"*

"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"

"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"

Integración en el sistema de información territorial y urbanística de bienes sujetos alos derechos de tanteo y retracto

"La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y los municipios incorporarán al sistema de información territorial y urbanística (...) los ámbitos reservados y las áreas sometidas a derechos de tanteo y retracto" (Ver I.10.- Sistema de información territorial)

"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"

VI.- ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN

VI.1.- Actuaciones edificatorias

ACTUACIONES EDIFICATORIAS (arts. 133, 134 y 135 de la LISTA y 280, 281, 282, 283 y 284 del RGLISTA)

"Se consideran actuaciones edificatorias"

"Las de ***nueva edificación y de sustitución de la edificación*** *existente"*

"Las de ***rehabilitación edificatoria*** *"*

"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*** *"*

Conceptos de obras (Anexo RGLISTA, apartados 6, 7, 8, 9 y 10)

*"**Reconstrucción** : Actuación encaminada a volver a construir una edificación ya derruida. (...), 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"*

*" **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"*

*" **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"*

*" **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"*

*" **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"*

Conceptos relacionados con las actuaciones edificatorias (Anexo RGLISTA, apartados 1, 2, 3, 4 y 5)

*" **Construcción** : Acción y resultado de ejecutar una obra, con independencia de los materiales utilizados o el uso al que sea destinada"*

*" **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"*

*" **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)"*

*" **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"*

*"**Edificación preexistente** : Edificación que cuenta con cubierta y muros perimetrales, con independencia del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad"*

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO (arts. 134 de la LISTA y 281 del RGLISTA)

"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" (Ver VI.9.- Deber de conservar. Concepto y supuestos)

"La edificación de unidades aptas al efecto, requiere como ***presupuesto*** *"* (Ver II.2.2.- Solar. Perdida de la condición de solar)

"El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste"

"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"

"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"*

"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"

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO RÚSTICO (arts. 135 de la LISTA y 283 del RGLISTA)

"En suelo rústico ***no se podrán autorizar ni ejecutar actuaciones edificatorias prohibida*** *s por la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación"*

"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*** *"*

"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*** *(...), entendiéndose prohibidas las que no estén incluidas en el mismo"*

"Las actuaciones edificatorias en suelo rústico comprenden asimismo las obras correspondientes al cumplimiento del ***deber de conservación y rehabilitación*** *, (...), con las limitaciones derivadas del régimen legal en que se encuentren las edificaciones"*

EDIFICACIÓN EN SUELO SOMETIDO A ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN (art. 282 del RGLISTA)

"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*** *"*

"Aprobada la ordenación detallada, podrá autorizarse además la ***realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada*** *siempre que se cumplan los requisitos establecidos"*

"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"*

"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"*

USOS Y OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL (art. 284 del RGLISTA)

"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"

"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"*

"Precisen a lo sumo obras puntuales de cimentación, que en todo caso no sobresaldrán del terreno"

"Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras"

"Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportable"

"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"

"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"

"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"

VI.2.- Incumplimiento del deber de edificar

INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR (arts. 136 de la LISTA y 285 y 286 del RGLISTA)

"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* (RMSER). *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"*

"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"*

PROCEDIMIENTO (art. 285 del RGLISTA)

"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, (...), 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"*

"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"

RESOLUCIÓN

"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"*

"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"*

"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* (Ver VI.9.1.- Deber genérico. Alcance del deber de conservar. Reacción ante el incumplimiento y VI.10.- Ejecución por sustitución), *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"

"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*** *"*

"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"

EFECTOS DE LA DECLARACIÓN (art. 286 del RGLISTA)

"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*** (RMSER) *que tendrá carácter público y cuya regulación se desarrollará por los Ayuntamientos conforme a la legislación de régimen local"*

"La inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas (RMSER) *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"

"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*** *"*

"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"

VI.3.- Intervención administrativa sobre la actividad de edificación

La acción edificatoria puede habilitarse bien a través de la autorización previa (**licencia urbanística**), a través de la **orden o mandato**, pero también admite la **comunicación** en sus formas de declaración responsable (DR) o comunicación previa (CP)

VI.4.- Licencias urbanísticas. Concepto y actos sujetos. Actos no sujetos a licencia

LICENCIA URBANÍSTICA (arts. 137 y 139 de la LISTA y 287, 288, 290, 291, 295 y 296 del RGLISTA)

- **CONCEPTO** (art. 287 del RGLISTA)
  - *"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"*
  - *"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 LISTA y el RGLISTA *"y en la legislación sectorial"*
  - *"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"*
  - **OBJETO DE LA LICENCIA** (art. 288 del RGLISTA)
    - *"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****"*
      - *"El cumplimiento de los* ***presupuestos legalmente exigibles*** *para la ejecución de los actos sujetos a licencia"*
      - *"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"*
        - *"Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal"*
        - *"Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación"*
        - *"Alineaciones y rasantes"*
        - *"Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos"*
        - *"Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar"*
        - *"Ordenanzas municipales de edificación y urbanización"*
      - *"La* ***incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos*** *"*
      - *"La* ***existencia de los servicios urbanísticos*** *necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto"*
    - *"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"*
- **ACTOS URBANÍSTICOS SUJETOS A INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN GENERAL** (art. 290 del RGLISTA)
  - *"****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"*
  - *"****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"*
  - *"****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"*
  - *"****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"*
  - *"****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. (…), tendrán la consideración de otras actuaciones urbanísticas estables, las que no implican ni urbanización ni edificación, pero tienen carácter permanente, independientemente de su duración"*
  - *"****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"*
  - *"****Demolición****. Tiene por objeto la realización de obras de demolición de edificios, construcciones o instalaciones"*
- **ACTOS SUJETOS A LICENCIA** (arts. 137 de la LISTA y 291 del RGLISTA)
  - *"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"*
    - Salvo que se trate de actos **expresamente excluidos** *"están sujetos a previa licencia urbanística los que a continuación se relacionan"*
      - *"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"*
      - *"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"*
      - *"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 (…) los actos promovidos por Administraciones Públicas"*
      - *"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"*
      - *"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*** (Ver VI.5.- Actos sujetos a declaración responsable (DR) y comunicación previa (CP)), *las de* ***demolición****, salvo el supuesto de ruina física inminente* (Ver VI.9.3.- Ruina urbanística y ruina inminente), ***así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes"***
      - *"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*** *"*
      - *"Las* ***talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de ordenación urbanística*** *"*
      - *"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"*
      - *"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"*
      - *"Los* ***cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas en suelo rústico*** *"*
      - *"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"*
      - *"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(…) para los actos promovidos por Administraciones Públicas"*
      - **MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN SUELO RÚSTICO** (art. 25 del RGLISTA)
        - *"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, (…). 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"*
        - *"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"*
        - *"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"*
        - *"Las actuaciones ordinarias y extraordinarias a que se refieren, (…) 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"* para las actruaciones con incidencia en la ordenación del territorio
        - *"Las actuaciones ordinarias y extraordinarias a que se refieren, (…) 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"* para las actruaciones con incidencia en la ordenación del territorio
    - *"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"*
- **ACTOS NO SUJETOS A LICENCIA** (arts. 137.2 de la LISTA y 292 del RGLISTA)
  - *"****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"*
    - *"Los actos sujetos a declaración responsable* (DR) *o comunicación previa* (CP)*"*
    - *"Los actos y obras promovidos por Administraciones Públicas en los supuestos exceptuados"*
    - *"Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento"*
    - *"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"*
    - *"Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas contenidas en proyectos de reparcelación"*
    - *"La constitución y modificación de complejos inmobiliarios en los supuestos exceptuados en la legislación estatal"* (art. 26.6 del TRLSRU)
    - *"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"*
    - *"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"*
      - *"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"*
      - *"Actuaciones de revegetación, replantación de especies leñosas, plantación forestal, restauración ecológica, limpieza y demás labores de conservación de la masa vegetal"*
      - *"La instalación de invernaderos siempre que" no conlleve algún tipo de estructura portante*
    - *"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 para la restauración del orden urbanístico (Ver VII.4.2.- Plazo para restablecer el orden. Supuestos no sometidos a plazo), *"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"*
- **LICENCIAS POR FASES Y PARCIALES** (art. 295 del RGLISTA)
  - *"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"*
  - *"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 cumplan los siguientes requisitos
    - *"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"*
    - *"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"*
    - *"Que la ocupación o utilización parcial no interfiera de forma grave en el final de las obras"*
    - *"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"*
  - *"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, (…), sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes. En este caso, no procederá la presentación de declaración responsable"*
- **ACTOS PROMOVIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS** (art. 139 de la LISTA y 296 del RGLISTA)
  - Los actos *"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"*
  - *"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"*
  - Se **aceptúan de la obligación de tramitar título habilitante** cuando
    - *"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"*
    - *"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 (…) 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"*
  - Se **aceptúan de la obligación de tramitar título habilitante** *"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"*

VI.4.1.- Procedimiento para el otorgamiento de licencia

PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA (arts. 140 de la LISTA y 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303 y 304 del RGLISTA)						*"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**"*
	GENERALIDADES DEL PROCEDIMIENTO (arts. 140 de la LISTA y 298 del RGLISTA)					*"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"*
						*"Los municipios podrán regular, mediante las correspondientes **Ordenanzas,** el **procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas**, ajustándose a la normativa"*
						*"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"*
						"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"
						*"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, (...). La resolución que se adopte diferenciará cada una de las licencias otorgadas, conservando cada una su propia naturaleza"*
	PROCEDIMIENTO	INICIO (art. 299 del RGLISTA)	*"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"*	*"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"*
				*"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"*		
				*"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"*		
				*"Para las actuaciones sometidas a licencia de **ocupación o utilización**, a la solicitud se acompañará la documentación detallada* (Ver VI.5.- Actos sujetos a declaración responsable (DR) y comunicación previa (CP)), *según el contenido específico de la actuación urbanística de que se trate"*		
				*"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"*		
				"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"		
			*"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"*			
			"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"			
			"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"			
			VISADO (art. 300 del RGLISTA)	*"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"*		
				*"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"*		
				"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"	*"La identidad y habilitación profesional del técnico autor del trabajo"*	
					"La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo del que se trate"	
			SUBSANACIÓN (art. 301 del RGLISTA)	*"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"*		
				"Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia(...) 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"		
			INFORMES (art. 302 del RGLISTA)	*"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"*	*"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"*
				*"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"*		
				*"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"*		
				"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"		
				"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"		
		RESOLUCIÓN (art. 303 del RGLISTA)	*"Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser **motivadas y congruentes** con lo solicitado"*			
			"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"			
			"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"	*"Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación"*		
				"Finalidad de la actuación y uso al que se destinará"		
				"Presupuesto de ejecución material"		
				"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"		
				"Nombre o razón social del promotor"		
				"Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras"		
				"Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de prórroga"		
			"La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma"			
			PLAZO DE RESOLUCIÓN (art. 304 del RGLISTA)	*"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"*	*"Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud"*	
					"Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación y suspensión del otorgamiento de licencias"	
					"Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa territorial y urbanística o a la legislación sectorial"	
				*"Transcurrido el plazo establecido (...) 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"*		
			*"Serán expresos, con **silencio administrativo negativo** en caso de vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, los actos que autoricen"*	*"Movimientos de tierra y explanaciones que sean independientes de proyectos urbanización, edificación o construcción en suelo rústico"*		
				"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"		
				"La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en suelo rústico"		
				"La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se derive de la legislación de protección del dominio público"		
			"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"			
			"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"*	

VI.4.2.- Eficacia temporal de la licencia. Caducidad. Transmisión. Ejecución de las obras y modificación durante las obras

EFICACIA TEMPORAL DE LA LICENCIA. CADUCIDAD. TRANSMISIÓN. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y MODIFICACIÓN DURANTE LAS OBRAS(arts. 141 de la LISTA y 307, 309, 310 y 311 del RGLISTA)

"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". En defecto de notificación *"al del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar"*

"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"

CADUCIDAD (arts. 141 de la LISTa y 307 del RGLISTA)

"Las ***licencias caducarán*** *en los siguientes supuestos"*

"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"*

*"****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"*

"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"*

"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 (...), 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"*

"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"

"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"

TRANSMISIÓN DE LA LICENCIA (art. 309 del RGLISTA)

"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"

"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"

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN (art. 310 del RGLISTA)

"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"

"Si el proyecto de ejecución presentado incorporase ***modificaciones respecto al proyecto básico*** *que se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme (...), 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"

"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"

"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"

MODIFICACIÓN EN EJECUCIÓN DE OBRAS (art. 311 del RGLISTA)

"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, (...), quedarán sujetas a este medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia"*

"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"

"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"

VI.4.3.- Licencias contrarias a la ordenación urbanística

LICENCIAS CONTRARIAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (arts. 137.3 y 156 de la LISTA y 305 y 306 del RGLISTA)

"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"* en los que no existe plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística (Ver VII.3.2.- Plazo para restablecer el orden. Supuestos no sometidos a plazo). Y esto sin perjuicio de los supuestos de **nulidad previstos en la legislación de procedimiento administrativo**.

"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"*

"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"*

DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN (art. 306 del RGLISTA)

"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*** *"*

"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"*

VI.5.- Actos sujetos a declaración responsable (DR) y comunicación previa (CP)

ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE (DR) Y COMUNICACIÓN PREVIA(arts. 198 de la LISTA y 289, 293, 294, 295 y 308 del RGLISTA)

CONCEPTO GENERAL DE DR Y CP (art. 289 del RGLISTA)

- "La **declaración responsable**, (...), 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"
- "La **comunicación previa**, (...), 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"
- "La presentación de una declaración responsable que cumpla los requisitos establecidos (...) **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"
- "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"
- "Carecerán de eficacia las declaraciones responsables presentadas con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros"
- "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"

ACTOS SUJETOS DR (art. 293 del RGLISTA)

"Están sujetos 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"

- "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"
- "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**"
- "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"
- "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"
  - "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 (...) 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"
  - "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" (art. 295.2 del RGLISTA)
    - "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"
    - "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"
    - "Que la ocupación o utilización parcial no interfiera de forma grave en el final de las obras"
    - "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"
- "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"
- "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"
- "Las **alteraciones en la ejecución material de las obras con previa licencia urbanística otorgada**, siempre que dichas modificaciones no estén sometidas a licencia urbanística"
- "Los **trabajos previos a la construcción**, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares"
- "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"
- "La **instalación o ubicación de construcciones prefabricadas e instalaciones similares en suelo 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"

- "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"
- "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"
- "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"
- "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"
- "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"

EFICACIA TEMPORAL Y CADUCIDAD DE LA DR (art. 308 del RGLISTA)

- "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"
- "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"
- "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"

ACTOS SUJETOS A CP (art. 294 del RGLISTA)

"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"

- "Los **cambios de titularidad y la transmisión** de cualesquiera licencias urbanísticas y declaraciones responsables"
- "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"
- "Las **prórrogas del plazo para el inicio y terminación** de las obras con licencia o declaración responsable en vigor"
- "El **desistimiento de la licencia urbanística o de la declaración responsable** presentada"
- "Los **actos de agregación de fincas, parcelas o solares** que sean conformes con la ordenación territorial o urbanística"
- "Otros **datos o situaciones** que establezcan las Ordenanzas municipales, tales como la paralización voluntaria de las actuaciones o el cambio de la dirección facultativa"

VI.6.- Contratación de servicios por las empresas suministradoras

CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS (arts. 142 de la LISTA y 312 del RGLISTA)

*"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"*

*"Las empresas suministradoras citadas (...) 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 (...). 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"*

*"La **licencia de usos y obras provisionales** habilitará para la contratación temporal de lossuministros (...) 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"*

*"Las empresas suministradoras permitirán la contratación de los suministros durante la e**jecución 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"*

*"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"*

"Las empresas o entidades (...) 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"

*"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"*

"Las licencias de obras y de ocupación o utilización y el resto de medios de intervención que expresamente posibilitan, (...), 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"

*"A los efectos de contratación de los suministros (...), 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, (...), **no estén sujetos a licencia urbanística**, de acuerdo con lo señalado en su normativa reguladora"*

*"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"*

VI.7.- Información y publicidad en las obras

INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD EN LAS OBRAS (arts. 143 de la LISTA y 313 del RGLISTA)

*"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"*

- *"Emplazamiento de la obra"*
- *"Promotor de la obra"*
- *"Denominación descriptiva de la obra con referencia, en su caso, al número de viviendas y locales"*
- *"Propietarios del solar o de los terrenos"*
- *"Empresa constructora, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud"*
- *"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"*
- *"Instrumento de ordenación que se ejecuta"*
- *"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"

"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"

"En todo caso, será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de 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"

"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"

"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"

"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 (...), adoptándose, en su caso, las pertinentes órdenes de ejecución"

"En caso de incumplimiento de lo señalado (...), 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"

"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"

*"Las **actuaciones de transformación urbanística y las actuaciones urbanísticas previstas** (...) 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"* (Ver II.5.- Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas. Tipos)

- *"La fecha de aprobación definitiva del instrumento territorial o instrumentos de ordenación urbanística que los legitiman"*
- *"El órgano que los aprobó"*
- *"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"

VI.8.- Inscripción de los actos de edificación en el Registro de la Propiedad. Coordinación con el Registro de la Propiedad

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE EDIFICACIÓN (arts. 314 y 341 del RGLISTA)

FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE ACTOS DE EDIFICACIÓN (art. 314 del RGLISTA)

"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" (art. 28 del TRLSRU)

"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" (art. 28 del TRLSRU)

COORDINACIÓN Y COLABORACIÓN (art. 341 del RGLISTA)

"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"* (art. 65 del TRLSRU)

- *"La resolución que comporte que construcciones o edificaciones e instalaciones determinadas queden en la situación legal de fuera de ordenación"*
- *"La constitución de parcelas, solares, construcciones o edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación"*
- *"Las resoluciones dictadas como consecuencia del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes a los sistemas de actuación"*
- *"La orden de cese o de demolición de los usos y obras justificadas de carácter provisional"*
- *"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"*
- *"La suspensión de la eficacia de licencias u órdenes de ejecución y la paralización de las obras que estén ejecutándose a su amparo"*
- *"La iniciación del procedimiento de revisión de licencias y órdenes de ejecución"*
- *"Las sentencias que hayan declarado la nulidad, así como la anulación administrativa de licencias u órdenes de ejecución"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"Las licencias relativas a usos y obras provisionales"*
- *"La declaración de situación legal de ruina urbanística"*
- *"La inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas"*

"El acceso al Registro de la Propiedad (...) 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"

"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"

"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"

"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"

"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"

"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"

VI.9.- Deber de conservar. Concepto y supuestos

DEBER DE CONSERVAR. SUPUESTOS (arts. 144, 145 y 146 de la LISTA)

DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR (art. 144 de la LISTA)

"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"

"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 (...). 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"

"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"*

"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"*

INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES (art. 145 de la LISTA)

"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"*

SITUACIÓN LEGAL DE RUINA (art. 146 de la LISTA)

"Procederá la ***declaración de la situación legal de ruina urbanística*** *de una construcción o edificación en los siguientes supuestos"*

- *"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"*
- *"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"*

"La ***declaración de la situación legal de ruina urbanística*** *"*

- *"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"*
- *"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"*
- *"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 "*
- *"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"*

"La declaración de la situación legal de ruina constituirá a la persona propietaria en las obligaciones de"

- *"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"*
- *"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"*

"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"*

VI.9.1.- Deber genérico. Alcance del deber de conservar. Reacción ante el incumplimiento

DEBER GENÉRICO DE CONSERVAR (arts. 315, 316, 317, 318, 318, 320, 321 y 322 del RGLISTA)	**DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN** (art. 315 del RGLISTA)			*"El deber de conservación (...)* ***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 (...) se* habrá de justificar que no existe alternativa técnicamente viable*"*
				"Cuando conforme a lo establecido (...) 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 c orrespondiente, se procederá a s u ejecución s ubsidiaria 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"*
				"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"
		SUJETOS LEGITIMADOS (art. 316 del RGLISTA)		*"Podrán participar en las actuaciones de conservación y rehabilitación los sujetos legitimados y con las facultades previstas por la legislación básica del Estado"* (art. 9 del TRLSRU)
	EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE RERHABILITACIÓN Y CVONSERVACIÓN (art. 317 del RGLISTA)			*"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"* (Ver V.8.- Ejecución sistemática. Unidad de ejecución. Sistemas de actuación). Si la actuación requiere la *"colaboración, coordinación y cooperación de las distintas Administraciones Públicas"* , se estará a lo previsto para las áreas de gestión integrada (Ver V.14.- Áreas de gestión integrada)
				"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 (...), 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 (...) 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 (...) (Ver V.5.3.- Proyecto de distribución de cargas de urbanización), *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 dificabilidad materializada que tenga cada finca en el conjunto del ámbito sujeto a dicha actuación"*
				"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"* (Ver V.2.1.- Entidades urbanísticas colaboradoras) — *"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"*
				"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 (...). 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 (...)"*
				"El contenido de los ***Estatutos*** *, en congruencia con su objeto, será el establecido"* con carácter general (Ver V.2.1.- Entidades urbanísticas colaboradoras) — *"El municipio podrá aprobar estatutos tipo, (...), 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"*
				"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*** *, (...). Así mismo, la Entidad de conservación elaborará el proyecto obras de conservación, mejora o rehabilitación, para su autorización (...). La Entidad de Conservación podrá recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas por la vía de apremio, sin perjuicio del jercicio de acciones que procedan"*
				"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"
		PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN (art. 318 del RGLISTA)		*"El proyecto de distribución de cargas tiene por* ***objeto*** *distribuir equitativamente los gastos de la actuación, con los límites recogidos (...), 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"*
				"El contenido del proyecto de distribución de cargas de conservación, en congruencia con su objeto, y el procedimiento para su aprobación será el establecido (...) para la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización" (Ver V.5.3.- Proyecto de distribución de cargas de urbanización)
				"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"
		LIQUIDACIÓN (art. 319 del RGLISTA)		*"El* procedimiento y los requisitos para la liquidación *de la actuación de conservación o rehabilitadora se llevará a cabo por procedimiento análogo"* al de la liquidación de obras de urbanización en actuaciones asistemáticas (Ver V.5.3.- Proyecto de distribución de cargas de urbanización)
		ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA (arts. 320, 321 y 322 del RGLISTA)		*"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"*
				"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"
				"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"*
				"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*** *"*
			PROCEDIMIENTO (art. 321 del RGLISTA)	*"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"*
				"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"*
				"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"
				Se excepciona de lo establecido enteriormente en *"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"*
				"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"
				"El ***acto firme en vía administrativ*** *a 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"*
				"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"*
				"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"
			INCUMPLIMIENTO DE LA ORDEN (art. 322 del RGLISTA)	*"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*** (Ver VI.10.- Ejecución por sustitución), ***así como su inclusión en Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas*** *"*

VI.9.2.- Inspección técnica de edificios (ITE)

INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES (ITE)(arts. 323, 324, 325, 326 y 327 del RGLISTA)

*"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** "*

*"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**"*

*"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"*

*"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"*

*"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"*

SUJETOS OBLIGADOS (art. 324 del RGLISTA)

*"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 edificació** n"*

"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"

"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"

TÉCNICOS COMPETENTES (art. 325 del RGLISTA)

*"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"*

"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"

INFORME (art. 326 del RGLISTA)

*"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** "*

"La evaluación del estado de conservación del edificio"

"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"

"La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente"

"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"

*"Se ajustará al **modelo aprobado por el municipio** . En su defecto, (...), 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"*

REGISTRO DE ITE (art. 327 del RGLISTA)

*"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"*

PLAZO PARA LA REALIZACIÓN DEL ITE (D.T. novena del RGLISTA)

"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"

"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"

VI.9.3.- Ruina urbanística y ruina inminente

RUINA URBANÍSTICA Y RUINA INMINENTE (arts. 328, 329 y 330 del RGLISTA)

"Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los supuestos previstos" en la LISTA

*"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** "*

"Los datos de identificación relativos al inmueble"

"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"

"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"

*"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" como reacción a la situación de ruina inminente

*"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 la Ley (Ver VI.9.- Deber de conservar. Concepto y supuestos) -*"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"*

*"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 la LISTA

"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"

"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"

"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"

EFECTOS DE LA DECLARACIÓN (art. 329 del RGLISTA)

"La declaración de la situación legal de ruina constituirá a la persona propietaria en las obligaciones establecidas" en la Ley (Ver VI.9.- Deber de conservar. Concepto y supuestos)

"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 (...) el plazo de un año para que proceda conforme a lo previsto " en relación con el cumplimiento de obligaciones. *"Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo la edificación o construcción correspondiente quedará en situación de ejecución por sustitución"* (Ver VI.10.- Ejecución por sustitución)

RUINA INMIENTE (art. 330 del RGLISTA)

*"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 l os instrumentos d e o rdenación 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"*

*"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"*

*"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"*

VI.10.- Ejecución por sustitución

EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN (arts 136 de la LISTA y 331, 332, 333, 334, 335, 336 y 337 del RGLISTA)			*"El incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación, mejora o conservación para las parcelas, solares, edificios o construcciones comportará, en los términos desarrollados (...), su* ***situación de ejecución por sustitución****"*	
			"La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento para optar por"	*"La* ***ejecución subsidiaria*** *por el Ayuntamiento, bien mediante* ***gestión directa o indirecta****"*
				"Su ***venta forzosa*** *para la sustitución de la persona propietaria incumplidora"*
				"Su ***expropiación*** *(...), pudiéndose llevar a cabo mediante gestión directa o indirecta"*
			"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, (...), el inicio del procedimiento deberá producirse en el ***plazo de dos meses*** *desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico municipal"*		
			"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****"*
			"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"*	
	EJECUCIÓN SUBSIDIARIA	**PROCEDIMIENTO** (art. 332 del RGLISTA)	*"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"*	
			"El importe de las multas coercitivas, 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 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"*	
			"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"*	
			"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, (...) al que se sumarán los daños y los perjuicios que se hubieran soportado"*	
		MEDIANTE GESTIÓN INDIRECTA (art. 333 del RGLISTA)	*"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"*	*"Formulará, a iniciativa propia o de persona interesada, un pliego de condiciones que regulará los requisitos necesarios para la adjudicación"*
				"Será preceptiva la notificación formal e individual a los titulares de derechos afectados por la actuación edificatoria"
				"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"
			"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"*	*"Identificación de la persona solicitante, debiendo acreditar solvencia económica y técnica, avalada por actuaciones edificatorias análogas"*
				"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"
				"Fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación"
				"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"
				"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"
			"La propuesta de fases y plazos y la valoración de los gastos "se presentarán en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con las eventuales alternativas"	
		ADJUDICACIÓN DE LA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA (art. 334 del RGLISTA)	*"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****"*	*"Mayor beneficio para la colectividad por la coherencia con el entorno y ámbito donde se localice"*
				"Proponga términos ventajosos para los propietarios afectados, estableciendo incentivos, garantías o posibilidades de colaboración con los mismos"
				"Contenga las obras más convenientes, por sus calidades o mejor eficiencia energética, asumiendo los costes de dichas obras o mejoras"
				"Plazos de desarrollo más breves y compromisos más rigurosos"
	VENTA FORZOSA (art. 335 del RGLISTA)		*"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"*	
		PROCEDIMIENTO (art. 336 del RGLISTA)	*"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"*	*"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"*
				"Los criterios de adjudicación del concurso para la venta forzosa"
				"Plazo máximo para el inicio de las obras y la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización"
				"Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar por el cinco por ciento del precio de ejecución material"
				"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"
			"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"	
			"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"*
			"La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad"	
			"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"	
		INCUMPLIMIENTO DEL ADJUDICATARIO (art. 337 del RGLISTA)	*"La ejecución por sustitución (...) 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"*	

VII.- DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

VII.1.- Potestades públicas para el cumplimiento de la legalidad territorial y urbanística

POTESTADES PÚBLICAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (arts. 147 de la LISTA y 338, 339 y 340 del RGLISTA)	*"Para el cumplimiento de la legislación y ordenación territorial y urbanística, las Administraciones Públicas competentes ejercerán las siguientes* ***potestades****"*	*"La* ***intervención administrativa sobre la actividad urbanística de ejecución y edificación****"*
		"La ***inspección de la ejecución*** *de los actos sujetos a intervención administrativa"*
		"El ***restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística*** *"*
		"La ***sanción de las infracciones territoriales y urbanísticas*** *"*
		"El ejercicio de ***acciones administrativas y judiciales*** *frente a actos o acuerdos administrativos contrarios al ordenamiento jurídico"*
	"Todas las potestades administrativas anteriores, cuando concurran los presupuestos legales y reglamentarios establecidos para ello, son de ***ejercicio inexcusable*** *"*	
	"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 egalidad 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*** *"*	
	"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"*	
	"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"	

VII.2.- Potestad inspectora

POTESTAD INSPECTORA (arts. 148, 149 y 150 de la LISTA y 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350 y 351 del RGLISTA)

"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** "

"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"

"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"

"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"

"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" (Ver VII.4.1.- Clases de infracción contra la ordenación territorial y urbanística y su sanción)

"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"

FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN (arts. 148 de la LISTA y 349 del RGLISTA)

"La inspección tiene como **funciones prioritarias** "

- "Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística"
- "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"
- "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"
- "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"
- "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"
- "Comprobar la adecuación de los actos objeto de inspección a la legislación y ordenación territorial y urbanística aplicables"
- "Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquellas asignadas"

FACULTADES Y DEBERES DEL INSPECTOR (art. 346 del RGLISTA)

"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"

- "**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"
- "**Hacerse acompañar** durante la visita por el personal de apoyo preciso para la actuación inspectora"
- "Proceder a **practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario** y, en particular"
  - "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"
  - "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"
  - "Requerir y examinar toda clase de documentos para el cumplimiento de su cometido"
  - "Realizar mediciones y obtener imágenes fotográficas o en movimiento, relativas a la actuación inspeccionada"
- "**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"
- "**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"
- "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"
- "Ordenar las **medidas provisionales** que juzgue convenientes, (...), 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"
- "**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"
- "**Emitir los informes** que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial y urbanística"
- "Requerir el **auxilio y colaboración de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad** , en función de lo dispuesto en su legislación específica"

"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" (Ver VII.4.1.- Clases de infracción contra la ordenación territorial y urbanística y su sanción)

"Las autoridades públicas prestarán la protección y el auxilio necesario al personal inspector para el adecuado ejercicio de sus funciones de inspección"

"El personal inspector deberá observar los siguientes **deberes**"

- "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"
- "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"
- "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"
- "Quedará sujeto a los mismos deberes de sigilo respecto de lo que conozca por razón de su puesto de trabajo"

"El personal inspector ejercerá sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición"

VISITAS DE INSPECCIÓN (art. 347 del RGLISTA)

- "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 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"

ACTAS DE INSPECCIÓN (art. 348 del RGLISTA)

"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"

"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"

CONTENIDO DE LAS ACTAS (art. 349 del RGLISTA)

"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** "

- "Fecha, hora y lugar de la actuación, así como número de acta"
- "Identificación y firma del personal inspector actuante, del personal de apoyo y, en su caso, de las personas ante las cuales se extiendan"
- "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"
- "Motivo de la inspección"
- "Descripción de los hechos constatados en la actuación, sucintamente expuestos, y elementos esenciales de la actuación inspectora realizada"
- "Las manifestaciones o aclaraciones realizadas por las personas ante las que se entiendan las actuaciones, o por sus representantes"
- "La diligencia de notificación, en su caso"
- "Cualquier otra documentación relacionada con el objeto de la inspección"

"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"

"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, (...), el acta de inspección reflejará la negativa, el obstáculo o resistencia, con expresión de las circunstancias en las que aquélla acontece"

"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"

"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"

FORMALIZACIÓN DE LAS ACTAS (art. 350 del RGLISTA)

- "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"
- "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"
- "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"
- "La falta de firma de la diligencia de notificación del acta no exonerará de responsabilidad, ni destruirá su valor probatorio"
- "En ausencia de personas con las que puedan entenderse las actuaciones se hará constar expresamente este extremo"
- "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"

ACTUACIONES PREVIAS (art. 351 del RGLISTA)

"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"

"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"

"Las actuaciones previas no interrumpirán el plazo de prescripción de las infracciones territoriales y urbanísticas que se hayan podido cometer"

"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"

- "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"

PLANES DE INSPECCIÓN

MUNICIPAL (art. 313 del RGLISTA)

"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"

"El Plan Municipal de Inspección Urbanística contendrá, al menos, la siguiente **documentación** "

- "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"
- "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"
- "Objetivos y estrategias y propuestas para la inspección basados en los datos suministrados por la Memoria Informativa y el Inventario"
- "Plan de etapas, que recoja el programa de actuación y fije los tiempos de realización de cada una de sus fases"
- "Programa de seguimiento y control de las intervenciones realizadas, permitiendo así la evaluación del cumplimiento del Plan"

"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"

INSPECCIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA CONSEJERÍA (art. 344 del RGLISTA)

"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"

"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**

- "Memoria, que contendrá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados a los objetivos de la actividad inspectora"
- "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"
- "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"
- "Programa de seguimiento y control de las intervenciones realizadas, permitiendo así la evaluación del cumplimiento del Plan"

"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"

"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"

PERSONAL INSPECTOR AUTONÓMICO (art. 150 y D.A. sexta de la Lista y D.A. segunda del RGLISTA)

"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"

"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"

"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. 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"

VII.3.- Restablecimiento de orden territorial y urbanístico. Concepto y reglas generales

RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN TERRITORIAL Y URBANÍSTICO (arts. 151 de la LISTA y 352 del RGLISTA)

"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. (...) 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"

"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"

"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"	*"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"*

"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" para el restablecimiento del orden

"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"

El *"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"*

"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"

"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"

VII.3.1.- Procedimiento. Plazo para el cumplimiento de la resolución

PROCEDIMIENTO PARA EL RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN (arts. 152 y 154 de la LISTA y 353, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363 y 364 del RGLISTA)

CRITERIOS GENERALES

- *"El procedimiento para restablecer la legalidad se ajustará a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común"* y lo establecido en la LISTA y el RGLISTA
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
  - *"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"*
- *"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"*
- *"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"*

PROCEDIMIENTO

REGLAS GENERALES (art. 353 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- *"Quienes se personen en el procedimiento tienen el* ***deber de identificar****, ante la Administración Pública actuante, a otros interesados que no hayan comparecido"*
- *"Las actuaciones se seguirán c****ontra 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"*
- *"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"*
- *"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"*

DETERMINACIÓN DE LA FINALIZACIÓN DEL ACTO (art. 355 del RGLISTA)

- *"Salvo prueba en contrario, se presumirá que unas obras amparadas por licencia o declaración responsable están totalmente terminadas"*
  - *"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"*
  - *"En los demás casos, desde que el interesado comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras"*
- *"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 terminados 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"*
- *"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"*

EJECUCIÓN FORZOSA (art. 356 del RGLISTA)

- *"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 LISTA y el RGLISTA
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*

RESTABLECIMIENTO ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO HABILITANTE O CONTRAVINIÉNDOLO (art. 357 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*

MEDIDAS PROVISIONALES (art. 358 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*

EJECUCIÓN FORZOSA (art. 359 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*

PROCEDIMIENTO (art. 360 RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"****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"*
- *"En* ***caso de imposibilidad de legalización de las actuaciones****, la resolución que se adopte dispondrá las medidas pertinentes para establecer y adecuar la realidad física alterada a la ordenación territorial y urbanística (...), 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"*
- *"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"*
  - *"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"*
- *"Si no procede la legalización por resultar las obras incompatibles con la ordenación vigente, pero se comprueba que ha transcurrido el plazo (...), 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"*

PLAZO DEL PROCEDIMIENTO (art. 361 del RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*

LEGALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES (art. 362 del RGLISTA)

- *"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 (...) para obtener licencias, con las particularidades"* que se señalan
- *"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"*
- *"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"*
- *"Transcurrido el plazo establecido (...) 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"*
- *"La resolución del procedimiento de legalización producirá los siguientes* ***efectos****"*
  - *"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"*
  - *"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"*

MEDIDAS DE RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA (art. 363 del RGLISTA)

- *"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"*
  - *"Demolición de las obras ilegales y correcta gestión de los residuos derivados de la misma"*
  - *"Eliminación de los elementos que materialicen la parcelación, con roturación de caminos y desmantelamiento de los servicios, infraestructuras u otras instalaciones ilegales"*
  - *"Reposición de plantas, árboles y arboledas"*
  - *"Desmontaje y retirada de carteles y vallas"*
  - *"Reposición de la configuración de los terrenos a su estado anterior a los movimientos de tierras, con restauración de la cubierta vegetal"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"*
  - *"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"*
- *"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 (...) 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"* para restaurar el orden. *"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"*
- *"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"*

EJECUCIÓN FORZOSA DE LAS MEDIDAS DE RESTAURACIÓN (art. 364 de la RGLISTA)

- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*

VII.3.2.- Plazo para restablecer el orden. Supuestos no sometidos a plazo

PLAZO PARA RESTABLECER EL ORDEN URBANÍSTICO (art. 153 de la LISTA y 354 del RGLISTA)

"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"

"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*** *(...),* ***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"*

"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" siguientes (**no rigiendo plazo**)

"Los realizados sobre ***dominio público y servidumbres de protección****"*

"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 a su clasificaición como rústico por este motivo (Ver II.3.1.- Categorías de suelo rústico)

"Los realizados en ***suelo rústico en zona de influencia del litoral****"*

"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"*

"Los que afecten a ***zonas verdes y espacios libres****"*

"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*** *(...). 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 de los supuestos en los que el ejercicio de la potestad de restablecimiento puede ejercerse en cualquier momento****"*

"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****"*

"Los actos y usos sujetos a ***declaración responsable*** *o* ***comunicación previa*** *(...) quedan sometidos a los plazos y cómputos"*

VII.3.3.- Legalización en base al principio de proporcionalidad

LEGALIZACIÓN EN BASE A LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD (art. 362.6 del RGLISTA)

"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"*

"Superficie que exceda de lo autorizado"

"Visibilidad desde la vía pública"

"Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio"

"Solidez de la obra ejecuta"

"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 (...) (Ver VII.4.9.- Reducción de la sanción). *La indemnización se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones"*

VII.3.4.- Cumplimiento de la restauración del orden por equivalencia

IMPOSIBILIDAD DE EJECUCIÓN. CUMPLIMIENTO POR EQUIVALENCIA (arts. 155 de la LISTA y 365, 366 y 367 del RGLISTA)

IMPOSIBILIDAD DE EJECUCIÓN (art. 365 del RGLISTA)

*"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"*

*"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"*

*"El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será **tres meses**, transcurridos los cuales el silencio administrativo tendrá **efectos desestimatorios**"*

*"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"*

CUMPLIMIENTO POR EQUIVALENCIA (art. 366 del RGLISTA)

*"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"

*"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"* (Ver VII.4.9.- Reducción de la sanción)

"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"

*"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**"*

*"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"*

CAUSAS DE IMPOSIBILIDAD LEGAL O MATERIAL (art. 367 de RGLISTA)

*"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"*

"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"

"La imposibilidad técnica de ejecutar la reposición de las obras de consolidación ejecutadas ilegalmente sin detrimento del resto del conjunto edificatorio"

"Aquellas otras que, atendiendo a circunstancias acreditadas, evidencien una imposibilidad material de ejecución, y no consistan en meras dificultades materiales o técnicas"

*"**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"*

*"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"*

"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"

VII.3.5.- Restablecimiento de la legalidad con actos amparados en título habilitante ilegal

RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD CON ACTOS AMPARADOS EN TÍTULO HABILITANTE ILEGAL (arts. 156 de la LISTA y 368 del RGLISTA)

*"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 jurisdicciónconcencioso-administrativa** en los términos establecidos en la legislación estatal"* (Ver VI.4.3.- Licencias contrarias a la ordenación urbanística)

*"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"*

*"**No podrá incoarse procedimiento de restablecimiento de la legalidad** sobre actuaciones que estuvieren amparadas en licencia o acto administrativo habilitante hasta que sean invalidados"*

*"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** (...) 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"*

"Sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado, la Administración iniciará, con la limitación temporal de los plazos establecidos (...) 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"

*"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"*

"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"

*"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"*

VII.3.6.- Restablecimiento de la legalidad en caso de actuaciones sometidas a DR y CP

RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA SOMETIDAS A DR Y CP(arts. 157 de la LISTA y 369 y 370 del RGLISTA)

"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"*

"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*** *"*

- *"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"*
- *"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"*
- *"En la resolución se ordenarán las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística"*
- *"En cuanto a plazos y ejecución, serán de aplicación"* los generales (Ver VII.3.2.- Plazo para restablecer el orden. Supuestos no sometidos a plazo)

"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"*

"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"*

"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 (...), 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"*

"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"*

"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"*

"La Administración puede realizar en 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"

RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA(art. 370 del RGLISTA)

"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"*

"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"

"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(...). 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 (...) respecto a la ejecución forzosa y los medios de ejecución forzosa allí previstos"* (Ver VII.3.1.- Procedimiento. Plazo para el cumplimiento de la resolución)

"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"

"El interesado dispondrá de un ***plazo de audiencia de diez días*** *para formular las alegaciones que estime oportunas"*

"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"

- *"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"*

"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"*

"El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento previsto (...) será de ***seis meses*** *a contar desde la fecha del acuerdo de inicio"*

"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"*

VII.3.7.- Competencia de la Comunidad Autónoma en materia de restablecimiento del orden territorial y urbanístico

COMPETENCIAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE RESTAURACIÓN DEL ORDEN(arts. 158 de la LISTA y 371, 372 y 373 del RGLISTA)

COMPETENCIA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA (arts. 158 de la LISTA 372 del RGLISTA)

"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 loca*** *l"*

"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"*

"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"

"Las competencias en materia de protección de la ordenación territorial y urbanística se entienden 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"*

" ***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"*

- *"* ***Suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial*** *"*
- *"* ***Suelos rústicos preservados por los instrumentos de ordenación del territorio o suelos rústicos incluidos en el espacio litoral*** *"*
- *"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 su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación"* (Ver II.4.1.- Asentamiento en suelo rústico. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos)
- *"* ***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*** *"*
- *"Las* ***actuaciones contrarias a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación supramunicipal*** *"*

Si las actuaciones anteriores *"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"*

"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"

"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"

"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"*

"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"*

"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"

"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"

COMPETENCIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA EN SUPUESTOS DE ACTUACIÓN SIN TÍTULO (art. 373 del RGLISTA)

"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"*

"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"

"La sustitución en el ejercicio de acciones declarativas municipales comprende la incoación, instrucción y resolución de procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística"

"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"

"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"

VII.3.8.- Relación entre la restauración del orden y el procedimiento sancionador

RELACIÓN ENTRE LA RESTAURACIÓN DEL ORDEN Y EL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR (arts. 170.2 de la LISTA y 397 del RGLISTA)

"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"*

"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"

"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"*

VII.4.- Infracción urbanística y su sanción. Principios

INFRACCIÓN Y SU SANCIÓN (arts. 160 de la LISTA y 375, 376 y 377 del RGLISTA)

"Son infracciones contra la ordenación territorial y urbanística las acciones u omisiones que ***estén tipificadas y sancionadas como tales****"* en la LISTA

"Las infracciones territoriales y urbanísticas deben ser objeto de ***sanción*** *previa tramitación del correspondiente* ***procedimiento sancionador****"*

"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"*

"Si las actuaciones constitutivas de ilícito se realizaron al amparo de instrumento de ordenación o acto administrativo, ***no cabrá sancionar hasta que sea anulado****"*

- *"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"*
- *"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"*

"Toda acción u omisión tipificada como infracción territorial o urbanística ***dará lugar a la adopción de las medidas siguientes****"*

- *"La protección de la legalidad territorial y urbanística mediante el restablecimiento del orden jurídico perturbado"*
  - *"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"*
- *"La exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal"*
- *"El resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables"*
- *"El inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores en los que pudiera ampararse la actuación ilegal"*

"La resolución sancionadora y los actos de trámite anteriores deberán pronunciarse expresamente sobre la calificación de la ***infracción como leve, grave o muy grave****"*

"Las resoluciones sancionadoras que declaren la existencia de varios responsables de una misma infracción deberán establecer la sanción correspondiente a cada uno de ellos"

VII.4.1.1.- Clases de infracción contra la ordenación territorial y urbanística y su sanción. Contra la ordenación urbanística

				SANCIONES					
				MULTAS (art. 380 del RGLISTA)	**REGLAS COMPLEMENTARIAS** (art. 381 del RGLISTA)				**ACCESORIAS**
CLASES DE INFRACCIÓN Y SU SANCIÓN (arts. 161, 162 y 163 de la LISTA y 378, 379, 380, 381, 382 y 383 del RGLISTA)	**INFRACCIONES URBANÍSTICAS** (art. 378 del RGLISTA)	**LEVES**	*"El incumplimiento del deber de información y publicidad en las obras sobre la licencia o título habilitante"*	*"Multa desde **600 euros hasta 2.999 euros**"*	*"Cuando sólo una parte de la actuación sea contraria a la ordenación territorial o urbanística, únicamente se tomará en consideración para determinar la multa, (...), el valor del exceso o la parte que no se ajuste a la ordenación"*	*"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 integrado** por el coste resultante de los anteriores conceptos requeridos para lograr el pleno establecimiento de la realidad física alterada. En cualquier caso, quedan excluidos el beneficio industrial, honorarios profesionales y tributos"*	*"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"*	*"Para determinar el valor de los daños causados a los **bienes protegidos se atenderá al coste de reposición del bien, construcción o edificación**"*	
			"El incumplimiento del deber de disponer en las obras u otras actuaciones de copia de la licencia o título habilitante o declaración responsable"						
			"El incumplimiento del deber de sometimiento a las inspecciones periódicas de construcciones y edificaciones"						
			"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"						
			"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"						
			"La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización"						
			"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"						
			"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"						
			"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"						
			"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"						
		GRAVES	*"La realización de actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos, sean o no legalizables"*	*"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"*						
			"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"						
			"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"						
			"Los usos disconformes con la ordenación urbanística, salvo que tengan la clasificación de muy graves"						
			"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" — *"La negativa infundada o el retraso injustificado a facilitar cualquier información requerida en relación con el objeto de inspección"*						
			"La negativa infundada a identificar en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad a otros interesados que no hayan comparecido"						
			"La negativa infundada a permitir el acceso al personal inspector o a su personal de apoyo al ámbito objeto de inspección"						
			"La incomparecencia, salvo causa justificada, en el lugar y tiempo que se hubiera señalado"						
			"Las coacciones al personal inspector o a su personal de apoyo"						
			"El incumplimiento de los deberes de conservación de terrenos, urbanizaciones, edificios e instalaciones establecidos"						
			"El incumplimiento de las órdenes de ejecución, salvo que la infracción esté clasificada como muy grave"						
			"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"						
			"La prestación de servicios por las empresas suministradoras con incumplimiento de los actos administrativos que les ordenen su cese"						
		MUY GRAVES	*"La segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación urbanística en cualquier clase y categoría de suelo"*	*"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"*						
			"La realización de obras de urbanización, tales como la apertura de viales o la implantación de servicios urbanos en contra de la ordenación urbanística"						
			"Las actuaciones contrarias a la ordenación urbanística que afecten a suelos dotacionales públicos, tales como zonas verdes, viales o equipamientos"						
			"La continuación de obras con incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad"						
			"El incumplimiento de las órdenes de ejecución con peligro para la seguridad o la salud de las personas"						
			"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"						
			"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"						
								SANCIONES ACCESORIAS (art. 382 del RGLISTA)	*"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"* — *"Prohibición de contratar con la Administración Pública correspondiente"*
									"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"
									"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"
									"La revocación de la habilitación y consiguiente supresión de la inscripción del registro de la entidad urbanística certificadora"
									"Las sanciones (...) podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves, y de cuatro años en las muy graves"
									"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"
								DETERMINACIONES DE LAS MEDIDAS ACCESORIAS (art. 383 del RGLISTA)	*"El órgano competente para resolver el procedimiento sancionador podrá acordar la imposición, además de la sanción principal, de medidas sancionadoras accesorias"*
									"La imposición de medidas sancionadoras accesorias deberá respetar el principio de proporcionalidad y ser debidamente motivada en la resolución"
									"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"
									"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 (...) para la graduación de las sanciones "
									*"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"*
									"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"

VII.4.1.2.- Clases de infracción contra la ordenación territorial y urbanística y su sanción. Contra la ordenación territorial

CLASES DE INFRACCIÓN Y SU SANCIÓN (arts. 161, 162 y 163 de la LISTA y 378, 379, 380, 381, 382 y 383 del RGLISTA)

INFRACCIONES CONTRA LA ORDENACIÓN TERRITORIAL *(art. 379 del RGLISTA)*

"Son infracciones contra la ordenación del territorio las (...) siguientes ***cuando contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territori*** *o, en concreto"*

- *"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 (...) o a suelos rústicos incluidos en el espacio litoral (...)"*
- *"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 establecidos en el Reglamento y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación"*
- *"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"*
- *"Las actuaciones contrarias a las determinaciones vinculantes de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación supramunicipal"*

SANCIONES

		MULTAS (art. 380 del RGLISTA)
LEVES	*"El incumplimiento del deber de disponer en las obras u otras actuaciones de copia de la licencia o título habilitante o declaración responsable"*	*"Multa desde* ***600 euros hasta 2.999 euros****"*
	"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"	
	"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"	
	"La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización"	
	"El incumplimiento de los requerimientos para la presentación de documentos a que se esté obligado en caso de actividades sujetas a declaración responsable"	
	"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"	
	"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"	
GRAVES	*"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"*	*"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"*
	"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"	
	"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"	
	"Los usos disconformes con la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio, salvo que esté clasificada como muy grave"	
	"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" — *"La negativa infundada o el retraso injustificado a facilitar cualquier información requerida en relación con el objeto de inspección"*	
	"La negativa infundada a identificar en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad a otros interesados que no hayan comparecido."	
	"La negativa infundada a permitir el acceso al personal inspector o a su personal de apoyo al ámbito objeto de inspección"	
	"La incomparecencia, salvo causa justificada, en el lugar y tiempo que se hubiera señalado"	
	"Las coacciones al personal inspector o a su personal de apoyo"	
	"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"	
	"La prestación de servicios por las empresas suministradoras con incumplimiento de los actos administrativos que les ordenen su cese"	
MUY GRAVES	*"LLa segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio en suelo rústico"*	*"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"*
	"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"	
	"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"	
	"La continuación de obras con incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad"	
	"La demolición, destrucción, o alteración de los valores de edificios protegidos por la ordenación territorial"	
	"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"	

REGLAS COMPLEMENTARIAS (art. 381 del RGLISTA)

- *"Cuando sólo una parte de la actuación sea contraria a la ordenación territorial o urbanística, únicamente se tomará en consideración para determinar la multa, (...), el valor del exceso o la parte que no se ajuste la ordenación"*
- *"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 establecimiento de la realidad física alterada. En cualquier caso, quedan excluidos el beneficio industrial, honorarios profesionales y tributos"*
- *"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"*
- *"Para determinar el valor de los daños causados a los bienes protegidos se atenderá al coste de reposición del bien, construcción o edificación"*

ACCESORIAS

SANCIONES ACCESORIAS (art. 382 del RGLISTA)

"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"	*"Prohibición de contratar con la Administración Pública correspondiente"*
	"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"
	"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"
	"La revocación de la habilitación y consiguiente supresión de la inscripción del registro de la entidad urbanística certificadora"
"Las sanciones (...) podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves, y de cuatro años en las muy graves"	
"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"	

DETERMINACIONES DE LAS MEDIDAS ACCESORIAS (art. 383 del RGLISTA)

- *"El órgano competente para resolver el procedimiento sancionador podrá acordar la imposición, además de la sanción principal, de medidas sancionadoras accesorias"*
- *"La imposición de medidas sancionadoras accesorias deberá respetar el principio de proporcionalidad y ser debidamente motivada en la resolución"*
- *"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"*
- *"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"*
- *"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"*

VII.4.2.- Prescripción de la infracción y su sanción

PRESCRIPCIÓN DE LA INFRACCIÓN Y LA SANCIÓN (arts. 169 de la LISTA y 393, 394 y 395 del RGLISTA)

INFRACCIONES (art. 394 y 395 del RGLISTA)

*"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"*

*"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**"*

*"**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"*

*"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 i**nfracción 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"*

"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"

"La homogeneidad del valor territorial y urbanístico a proteger, en su caso"

"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"*

*"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"*

*"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"*

SANCIONES (art. 396 del RGLISTA)

*"Las sanciones impuestas por infracciones **muy graves y graves prescriben a los tres años** y las impuestas por **infracciones leves al año**"*

"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"

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

VII.4.3.- Destino de las multas

DESTINO DE LAS MULTAS POR SANCIÓN (arts. 128.d de la LISTA y 402 del RGLISTA)

Bienes integrantes del Patrimonio Públio del Suelo. *"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"* (Ver V.16.1.- Patrimonios públicos de suelo)

*"La ejecución de las resoluciones sancionadoras y el importe de las multas corresponderá a la A**dministración que hubiera resuelto el procedimiento sancionador**"*

*"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"*

VII.4.4.- Proporcionalidad en la sanción. Circunstancias agravantes y atenuantes

PROPORCIONALIDAD EN LA SANCIÓN (arts. 164 de la LISTA y 384, 385, 386 y 387 del RGLISTA)	*"Para graduar la cuantía de las sanciones se* ***atenderá a la concurrencia de circunstancias atenuantes y agravantes*** *establecidas (...). La concreción de la sanción deberá respetar el principio de proporcionalidad y estar debidamente motivada en la resolución"*	
	"En la ***graduación de las sanciones se observarán las siguientes reglas****"*	*"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"*
		"Si no concurren circunstancias atenuantes ni agravantes, se impondrá la sanción en su grado medio"
		"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"
		"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"
	"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"	
	"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"	
	AGRAVANTES (arts. 164 de la LISTA y 385 del RGLISTA)	*"Prevalerse, para la comisión de la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público"*
		"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"
		"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"
		"El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o de los particulares perjudicados"
		"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"
		"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"
		"La persistencia en las obras, actuaciones o usos tras la advertencia del personal inspector"
		"La falta de colaboración de la persona responsable, impidiendo o dificultando las labores de inspección"
	ATENUANTES (arts. 164 de la LISTA y 386 del RGLISTA)	*"Facilitar las labores de inspección"*
		"La paralización de las obras o el cese en la actuación o uso, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del personal inspector"
		"La ausencia de intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados"
		"La reparación voluntaria y espontánea del daño causado"
	COMPATIBILIDAD DE LAS SANCIONES (art. 387 del RGLISTA)	*"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"*

VII.4.5.- Exclusión de beneficio económico y su decomiso

EXCLUSIÓN DE BENEFICIO ECONÓMICO COMO RESULTADO DE LA INFRACCIÓN. DECOMISO DEL BENEFICIO (arts. 165 de la LISTA y 388 y 389 del RGLISTA)	*"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*"*	
	"Para acordar el decomiso de las ganancias provenientes de la infracción, (...), ***se requiere****"*	*"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"*
		"La acreditación de situación patrimonial ilícita"
		"Audiencia a los interesados"
		"La motivación de la resolución, indicando los criterios y bases empleados para calcular el beneficio económico obtenido"
	"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"* (Ver art. 170.5 de la LISTA)	
	"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"*	
	"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"	
	CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DEL DECOMISO (art. 389 del RGLISTA)	*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*	*"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"*
			"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"
			"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"
		"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"	

VII.4.6.- Personas responsables de la infracción

PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFRACCIÓN (arts. 166 y 168 de la LISTA y 391, 392 y 393 del RGLISTA)

"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****"*

"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"*

"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****"*

"En los actos ejecutados, realizados o desarrollados al ***amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística, serán responsables****"*

"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****"*

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 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"

"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"

"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"

"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"

"Las personas a que se refiere el artículo 31 quinquies del Código Penal (1) *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"*

"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 LISTA

CARÁCTER INDEPENDIENTE DE LAS MULTAS (art. 392 del RGLISTA)

"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"

"Si los títulos de responsabilidad concurren en una misma persona, se impondrá una sola multa"

MUERTE O EXTINCIÓN DE LOS RESPONSABLES (arts. 168 de la LISTA y 393 del RGLISTA)

"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"

"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"

"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"

(1) Artículo 31 quinquies del Código Penal *"1. Las disposiciones relativas a la responsabilidad penal de las personas jurídicas no serán aplicables al Estado, a las Administraciones públicas territoriales e institucionales, a los rganismos Reguladores, las Agencias y Entidades públicas Empresariales, a las organizaciones internacionales de derecho público, ni a aquellas otras que ejerzan potestades públicas de soberanía o administrativas. 2. En el caso de las Sociedades mercantiles públicas que ejecuten políticas públicas o presten servicios de interés económico general, solamente les podrán ser impuestas las penas previstas en las letras a) y g) del apartado 7 del artículo 33. Esta limitación no será aplicable cuando el juez o tribunal aprecie que se trata de una forma jurídica creada por sus promotores, fundadores, administradores o representantes con el propósito de eludir una eventual responsabilidad penal"*

VII.4.7.- Concurso de infracciones

CONCURSO DE INFRACCIONES (arts. 167 de la LISTA y 390 del RGLISTA)

*" **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** "*

*"En el caso de que un mismo hecho **esté tipificado como infracción territorial y como infracción urbanística sólo cabrá imponer una sanción** "*

*"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"*

*"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"*

*"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"*

*"La **acumulación de sanciones prevista** (...), entre otros casos, en aquellos en que concurran infracciones por la vulneración material de la ordenación territorial o urbanística con las cometidas por"*

- *"Haber actuado sin el título o acto administrativo preceptivo o sin presentar declaración responsable correcta"*
- *"Incumplir las medidas adoptadas en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad u órdenes de ejecución"*
- *"Obstruir la actividad inspectora"*

"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"

"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"

VII.4.8.- Procedimiento sancionador. Competencia

PROCEDIMIENTO SANCIONADOR Y COMPETENCIA (arts. 170 y 171 de la LISTA y 397, 398, 400 y 401 del RGLISTA)

PROCEDIMIENTO (arts. 170 de la LISTA y 391 del RGLISTA)

*"La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la **legislación del procedimiento administrativo común** "*

*"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"*

*"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"*

*"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"*

SANCIÓN Y REPOSICIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA (art. 398 del RGLISTA)

"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"

PROCEDIMIENTO COMPLEMENTARIO DE RESARCIMIENTO (art. 400 del RGLISTA)

"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"

"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"

"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"

"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"

"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"

"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"

COMPETENCIA (arts. 171 de la LISTA y 401 del RGLISTA)

*"La **competencia** para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores corresponde"*

- *"Al **municipio** respecto a las conductas tipificadas como infracción urbanística"*
- *"A la **Consejería competente** en materia de ordenación del territorio y urbanismo respecto a las 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"*

"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"

"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"

"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"

*"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"

"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"

"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"

"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"

VII.4.9.- Reducción de la sanción

REDUCCIÓN DE LA SANCIÓN (arts. 172 de la LISTA y 403 del RGLISTA)	*"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"*
	"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"*
	"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"	
	"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"	
	"Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística, la sanción que corresponda (...) 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"*
	"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"	

VII.5.- Delitos relacionados con la ordenación del territorio y la actividad urbanística

DELITOS RELACIONADOS CON LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO	**INFRACCIONES CONSTITUTIVAS DE DELITO** (art. 390 del RGLISTA)	*"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"			
		"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"			
	DELITOS CONTRA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	Art. 319 del C.P.	Sobre dominiopúblico o sobre elementos protegidos	Promotor Constructor Técnicos directores	Penas de prisión de un año y seis meses a cuatro años, multa (1) de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triplo del montante de dicho beneficio, e inhabilitación especial (2) para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años
			Sobre suelo rústico	Promotor Constructor Técnicos directores	Pena de prisión de uno a tres años, multa (1) de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triplo del montante de dicho beneficio, e inhabilitación especial (2) para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años
		Art. 320 del C.P.	Haya informado favorablemente instrumentos de planeamiento, proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de licencias contrarias a las normas de ordenación territorial o urbanística vigentes, o que con motivo de inspecciones haya silenciado la infracción de dichas normas o que haya omitido la realización de inspecciones de carácter obligatorio	Autoridad Funcionario	Castigado con la pena establecida en el artículo 404 de este Código (3) y, además, con la de prisión de un año y seis meses a cuatro años y la de multa (1) de doce a veinticuatro meses
	DELITOS SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO	Art. 321 del C.P.	Los que derriben o alteren gravemente edificios singularmente protegidos por su interés histórico, artístico, cultural o monumental	Responsable penal	Pena de prisión de seis meses a tres años, multa (1) de doce a veinticuatro meses y, en todo caso, inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a cinco años
		Art. 322 del C.P.	Informar favorablemente demolicón o alteración. Resolución o voto en órgano colegiado	Autoridad Funcionario	Además de con la pena establecida en el artículo 404 de este Código (3) con la de prisión de seis meses a dos años o la de multa (1) de doce a veinticuatro meses
		Art. 323 del C.P.	Daños en bienes con carácter general Explolio de bienes	Responsable penal	Pena de prisión de seis meses a tres años o multa (1) de doce a veinticuatro meses
		Art. 324 del C.P.	Imprudencia grave cause daños, en cuantía superior a 400 euros	Responsable penal	Pena de multa (1) de tres a 18 meses, atendiendo a la importancia de los mismos
	DELITOS CONTRA LOS RECURSOS NATURALES Y EL MEDIO AMBIENTE	Art. 325 del C.P.	General	Responsable penal	Pena de prisión de seis meses a dos años, multa (1) de diez a catorce meses e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a dos años. Circunstancias agravantes del art. 327 del C.P.
			Perjudicar gravemente el equilibrio de los sistemas naturales		Pena de prisión de dos a cinco años, multa de ocho a veinticuatro meses e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a tres años. Circunstancias agravantes del art. 327 del C.P.
			Riesgo grave para la salud de las personas		Anterior pena de prisión en su mitad superior, pudiéndose llegar hasta la superior en grado. Circunstancias agravantes del art. 327 del C.P.
		Art. 326 del C.P.	General	Responsable penal	Igual que el art. 325 del C.P.. Circunstancias agravantes del art. 327 del C.P.
			Alguno de los supuestos a que se refiere el Derecho de la Unión Europea relativo a los traslados de residuos		Pena de tres meses a un año de prisión, o multa (1) de seis a dieciocho meses e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de tres meses a un año
		Art. 326bis del C.P.		Responsable penal	Igual que el art. 325 del C.P.. Circunstancias agravantes del art. 327 del C.P.
		Art. 330 del C.P.	Dañar gravemen espacio natural protegio	Reponsable penal	Pena de prisión de uno a cuatro años y multa (1) de doce a veinticuatro meses
		Art. 328 del C.P.	Delitos de este Capítulo	Persona jurídica	Multa (1) de uno a tres años, o del doble al cuádruple del perjuicio causado cuando la cantidad resultante fuese más elevada, si el delito cometido por la persona física tiene prevista una pena de más de dos años de privación de libertad
					Multa (1) de seis meses a dos años, o del doble al triple del perjuicio causado si la cantidad resultante fuese más elevada, en el resto de los casos
		Art. 329 del C.P.	Informar favorablemente, silenciar infracciones u omitir inspecciones. Votar a favor o resolver.	Autoridad Funcionario	Pena establecida en el artículo 404 de este Código (3) y, además, con la de prisión de seis meses a tres años y la de multa de ocho a veinticuatro meses

(1) Art. 50.4 del Código Penal (C.P.) *"La cuota diaria tendrá un mínimo de dos y un máximo de 400 euros, excepto en el caso de las multas imponibles a las personas jurídicas, en las que la cuota diaria tendrá un mínimo de 30 y un máximo de 5.000 euros. A efectos de cómputo, cuando se fije la duración por meses o por años, se entenderá que los meses son de treinta días y los años de trescientos sesenta"*

(2) Art. 56.1.3º del Código Penal (C.P.) *"Inhabilitación especial para empleo o cargo público, profesión, oficio, industria, comercio, ejercicio de la patria potestad, tutela, curatela, guarda o acogimiento o cualquier otro derecho, la privación de la patria potestad, si estos derechos hubieran tenido relación directa con el delito cometido, debiendo determinarse expresamente en la sentencia esta vinculación, sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en el artículo 579 de este Código"*

(3) Pena art. 404 del Código Penal (C.P.) *"A la autoridad o funcionario público que, a sabiendas de su injusticia, dictare una resolución arbitraria en un asunto administrativo se le castigará con la pena de inhabilitación especial para empleo o cargo público y para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo por tiempo de nueve a quince años"*

VIII.- EDIFICACIONES IRREGULARES Y MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL

VIII.1.- Situación de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación (AFO). Requisitos

<table>
<tr><td rowspan="10">SITUACIONES DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO) (arts. 173 de la LISTA y 404 y 405 del RGLISTA)</td><td colspan="3">"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, (..), se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación"</td></tr>
<tr><td colspan="3">"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" (Ver VII.3.1.- Procedimiento. Plazo para el cumplimiento de la resolución)</td></tr>
<tr><td colspan="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" (Ver VII.3.4.- Cumplimiento de la restauración del orden por equivalencia)</td></tr>
<tr><td colspan="3">"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"</td></tr>
<tr><td colspan="2">"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"</td><td>"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"</td></tr>
<tr><td colspan="3">"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"</td></tr>
<tr><td colspan="3">"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"</td></tr>
<tr><td rowspan="3">REQUISITOS (art. 405 del RGLISTA)</td><td rowspan="3">"El reconocimiento de una edificación irregular en situación de asimilado a fuera de ordenación implica la concurrencia de los siguientes requisitos"</td><td>"Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística" (Ver VII.3.2.- Plazo para restablecer el orden. Supuestos no sometidos a plazo)</td></tr>
<tr><td>"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"</td></tr>
<tr><td>"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"</td></tr>
</table>

VIII.1.1.- Procedimiento para el reconocimiento de AFO

RECONOCIMIENTO DE AFO (arts. 173 de la LISTA y 406, 407, 408 y 409 del RGLISTA)	**DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITA LOS REQUISITOS** (art. 406 del RGLISTA)	*"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****"*	*"Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial georreferenciada"*	
			"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"	
			"Identificación de la existencia de riegos de origen natural o antrópico"	
			"Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina"	
			"Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho"	
			"Certificado que acredite que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina"	
			"En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística, la descripción de la parcela, (...), que podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica". Tener en cuenta que *"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 (...) 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"*	
			"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"	
	CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD (art. 407 del RGLISTA)	*"En ausencia de normativa municipal, se entenderá que la edificación irregular terminada reúne las* ***condiciones mínimas de seguridad y salubridad*** *cuando disponga de"*	*"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"*	
			"Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas"	
			"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"*
			"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"*
		"Las edificaciones destinadas a ***uso residencial****, además, deberán cumplir las siguientes exigencias"*	*"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"*	
			"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"	
	INICIO E INTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO (art. 408 del RGLISTA)	*"El procedimiento podrá iniciarse de* ***oficio o a instancia*** *de los interesados acompañando a la solicitud la documentación técnica establecida"*		
		"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****"*	*"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"*	
			"Instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad en materia de su competencia"	
			"Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar"	
		"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, (...), 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"		
		"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"*		
		"Durante la instrucción del procedimiento ***podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con los requisitos*** *(...), 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"*	*"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"*	
			"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"	
	RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO (art. 409 del RGLISTA)	*"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"*	*"La identificación de la edificación y, en su caso, parte de ésta afectada por la resolución"*	
			"El reconocimiento de que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística"	
			"El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso"	
			"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"	
			"Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro"	
			"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"	
			"Referencia expresa al régimen aplicable"	
		"Si la ***resolución fuera denegatoria*** *se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen que resulte aplicable a la misma"*		
		"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"*		

VIII.1.2.- Efectos del reconocimiento de AFO

EFECTOS DEL RECONOCIMIENTO DE AFO (arts. 174 de la LISTA y 410 del RGLISTA)

"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"*

"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 (...), 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"

"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*** *"*

"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"*

"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"

"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"

"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"

VIII.2.- Plan Especial de adecuación ambiental y territorial (PEAAT)

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL (arts. 175 de la LISTA y 411, 412, 413, 414 y 415 del RGLISTA)			*"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"*
			*"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**"*
			*"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"*
			"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"
			*"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"*
			*"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"*
	CONTENIDO (art. 412 del RGLISTA)	El **contenido documental** será el general establecido (Ver IV.7.- Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística y IV.9.8.- Instrumentos de ordenación urbanística detallada. Planes Especiales (PE)) decuando el mismo a la finalidad del instrumento de ordenación urbanística e incorporando lo siguiente	*"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"*
			"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"
			"Identificación de las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus superficies, características básicas y situación jurídica"
			"Estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones"
			"Infraestructuras viarias y de servicios existentes, incluidas las conexiones exteriores, con indicación de sus características, su estado de conservación y funcionamiento"
			"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"
			"Limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales y la justificación de su cumplimiento"
			"Estudio paisajístico del ámbito con las medidas a adoptar para minimizar su impacto y garantizar su integración"
			"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"
			"Otros estudios y documentación requerida por la normativa sectorial aplicable"
	DETERMINACIONES (art. 413 del RGLISTA)	*"**Delimitación del ámbito** "*	
		*"**Medidas correctoras para minimizar el impacto ambiental, territorial y paisajístico** de la agrupación entre las que deberá contemplarse"*	*"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"*
			"Actuaciones para reducir los impactos de la agrupación sobre el paisaje o el patrimonio histórico, entre ellos los que" — *"Afecten a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos o puedan provocar peligro de incendio"*
			"Provoquen la contaminación de la tierra, el agua o el aire"
			"Alteren la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico"
			"Actuaciones que eviten los riesgos que puedan sufrir las edificaciones y las personas, entre ellas" — *"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"*
			"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"
		*"**Medidas para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad** "*	*"Actuaciones sobre las infraestructuras de agua y electricidad que permitan garantizar el suministro a las edificaciones existentes conforme al uso al que se destinan"*
			"Actuaciones sobre la red viaria para mejorar las condiciones de seguridad y accesibilidad"
		*"**Medidas para evitar el crecimiento de la agrupación de edificaciones irregulares y su colmatación por la edificación** "*	
		*"Determinaciones sobre el **tipo máximo de obra autorizable en las edificaciones irregulares existentes** , que no podrán superar las previstas"* para las declaradas AFO *"y que podrán prever elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación"*	
		*"**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"*	
	FECTOS DE LA APROBACIÓN (art. 414 del RGLISTA)	*"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"*	
		*"En las edificaciones irregulares existentes, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, (...), 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, s **e podrán autorizar la ejecución de las obras y el acceso a los servicios contemplado** s (...), 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 (...), 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 (..). A estos efectos, el Plan Especial podrá incluir un Anexo con la documentación técnica (...)"* prevista para el reconocimiento de la situación de AFO
		"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"	
		"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"	
	EJECUCIÓN DEL PLAN (art. 415 del RGLISTA)	*"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"*	*" **Pública** , mediante el pago de cuotas o, en su caso, mediante la imposición de contribuciones especiales"*
			*" **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, (...). Los propietarios de fincas incluidas en el ámbito quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística si no se hubieran adherido en el plazo previsto (...)"*
		*"Para la ejecución de las actuaciones contempladas en el Plan Especial se requerirá un **proyecto de distribución de cargas** "* (Ver V.5.3.- Proyecto de distribución de cargas de urbanización). *"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"*
		*"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"*	
		*"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"*	
		*"Se podrá aplicar por analogía la normativa sobre la **ejecución asistemática** "*	

VIII.3.- Incorporación de edificaciones irregulares a la ordenación urbanística

INCORPORACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (arts. 176 de la LISTA y 416, 417 y 418 del RGLISTA)	*"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*** *"*		
	"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"		
	"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 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" (Ver VII.3.4.- Cumplimiento de la restauración del orden por equivalencia)		
INCORPORACIÓN (art. 417 del RGLISTA)	*"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"*		
	"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"		
	"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*** *"*		
	*"****No procederá la incorporación a la ordenación urbanística de las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en suelo rústico*** *que se localicen en"*	*"Suelo rústico de especial protección por legislación específica, cuando su incorporación sea incompatible con el régimen de protección"*	
		"Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, salvo que el instrumento correspondiente determine la compatibilidad de la agrupación con los valores preservados"	
		"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"	
	"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"		
EJECUCIÓN (art. 418 del RGLISTA)	*"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"*		
	"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"*	
	"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. (...), 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 (...), según el régimen que resulte de aplicación a la edificación"*
	"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"		

IX.- HÁBITAT TROGLODÍTICO

IX.1.- Regulación del hábitat troglodítico. Definiciones generales

REGULACIÓN DEL HÁBITAT TROGLODÍTICO (arts. 419, 420, 421 Y 422 del RGLISTA)	Se establecen *"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"*			
	DEFINICIONES (art. 420 del RGLISTA)	*"**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"*		
		*"**Cerro:** Elemento de relieve, formado por una o varias unidades de carácter geológico y geomorfológico que da soporte a un hábitat troglodítico"*		
		*"**Cueva** : Unidad constructiva desarrollada en el subsuelo excavada artificialmente en el terreno u obtenida adaptando una cueva natural para su uso"*		
		*"**Barrio de Cuevas** : Zona de suelo urbano ocupada por un hábitat troglodítico"*		
		MUNICIPIO TROGLODÍTICO (art. 421 del RGLISTA)	*"Tendrá la consideración de municipio troglodítico aquel que reúna alguna de las siguientes características"*	*"**Más de un quince por ciento de las viviendas existentes** en suelo urbano responden a la tipología de cueva"*
				*"**Más de un cincuenta por ciento de la superficie del suelo urbano del municipio** está ocupada por un ámbito de hábitat troglodítico"*
				*"El hábitat troglodítico constituye un elemento singular del municipio con **valores patrimoniales o de relevancia turística** cuyas características procede preservar"*
	NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA (art. 422 del RGLISTA)	*"Serán de aplicación (...), **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"*	*"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"*	
			*"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"*	
			*"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"*	
			*"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"* para el reconocimiento de AFO	

IX.2.- Régimen del suelo del hábitat troglodítico

RÉGIMEN DEL SUELO DEL HÁBITAT TROGLODÍTICO (arts. 423 y 424 del RGLISTA)	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO** (art. 423 del RGLISTA)	*"Los ámbitos de hábitat troglodítico serán **delimitados por los instrumentos de ordenación urbanística** clasificando los mismos como **suelo urbano** o **suelo rústico** "*	
		*"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"*	*"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"*
		*"Sobre **suelo rústico** , (...), los instrumentos de ordenación urbanística podrán delimitar ámbitos de **hábitat rural diseminado de cuevas** "*	
	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO DE LAS CUEVAS (art. 424 del RGLISTA)	*"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"*	
		"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 (...)". Para el caso de cuevas irregulares (Ver IX.4.- Cuevas irregulares)	
		*"Forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo, los siguientes **deberes** "*	*"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"*
			"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"
			"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"

IX.3.- Ordenación y ejecución

ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DEL HÁBITAT TROGODÍTICO (arts. 425, 426, 427, 428 y 429 del RGLISTA)	**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN** (art. 425 del RGLISTA)	*"El Plan General de Ordenación Municipal* (PGOM) *y, en su caso, el Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM) ***identificarán los ámbitos del hábitat troglodítico*** *estableciendo las directrices para su ordenación conforme a la clase de suelo en la que se localicen"*	
		En los Municipios troglodíticos con más de un quince por ciento de las viviendas existentes en suelo urbano con tipología de cuevas o más de un cincuenta por ciento de la superficie del suelo urbano del municipio ocupado por un ámbito de hábitat troglodítico *"con ocasión de la tramitación del Plan Básico de Ordenación Municipal* (PBOM) *y, en su caso, del Plan de Ordenación Urbana* (POU) ***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"* (Ver IV.9.8.- Instrumentos de ordenación urbanística detallada. Planes Especiales (PE))	
		"El Plan Especial podrá delimitar y ordenar los barrios de cuevas en ausencia de instrumento de ordenación urbanística general o de falta de previsión en el mismo"	
	DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (art. 426 del RGLISTA)	*"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"*	
		"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"	
		"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"*	
		"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"*	
	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (art. 427 del RGLISTA)	*"La ordenación detallada de estos ámbitos deberá contemplar las siguientes* ***determinaciones complementarias*** *"*	*"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"*
			"Definición de los principales elementos que garantizan la evacuación de aguas pluviales por escorrentía"
			"Normas de urbanización y edificación específicas adaptadas a las características del ámbito"
			"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"
		"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"*	*"Identificación de los elementos del ámbito que deban ser objeto de una protección singular"*
			*"****Inventario de cuevas existentes****, incluyendo como mínimo aquellas que deban ser objeto de protección, en el que se contemple lo siguiente"* — *"La identificación y descripción de las cuevas existentes, usos a los que se destinan y estado de conservación"*
			"Servicios urbanísticos de los que dispone"
			"Régimen de la propiedad"
			"Localización espacial de la cueva y cartografía de detalle"
	EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (art. 428 del RGLISTA)	*"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"*	
		"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"	
		"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 (...)"*	
	DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS CUEVAS (art. 429 del RGLISTA)	*"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"*	
		"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"	
		"Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de las cuevas en los supuestos previstos (...). 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" (Ver VI.9.3.- Ruina urbanística y ruina inminente)	

IX.4.- Cuevas irregulares

CUEVAS IRREGULARES (art. 430 del RGLISTA)	*"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, (...), sin prejuicio de lo dispuesto"* en la D.T. quinta de la LISTA (*"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"*)	
	"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" (Ver VIII.1.1.- Procedimiento para el reconocimiento de AFO)	
	"Cuando la cueva se destine a uso residencial deberá cumplir, como mínimo, con lo siguiente"	*"Deberá incluir, al menos, una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente"*
		"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"
		"Las dependencias destinadas a cocina y cuarto de aseo contarán con un sistema de ventilación natural o mecánico"
		"Las dependencias destinadas a estar, cocina y descanso contarán con huecos abiertos al exterior o serán contiguas a otras estancias que dispongan de ellos"

X.- CONDICIONES ADICIONALES Y RÉGIMEN TRANSITORIO

X.1.- Disposiciones adicionales

DISPOSICIONES ADICIONALES NO CONSIDERADAS EN LOS APARTADOS ANTERIORES

D.A. primera de la LISTA. **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"*

D.A. segunda de la LISTA. **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"*

D.A. tercera de la LISTA. **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"*

D.A.cuarta de la LISTA. **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"*

D.A tercera del RGLISTA. **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 2ª. 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"*

D.A. cuarta del RGLISTA. **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"*

D. A. quinta de la LISTA. **Las Comisiones Provinciales de Valoraciones**

D.A. novena de la LISTA. **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"*

D.A. décima de la LISTA. **Cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía**

X.2.- Régimen transitorio y derogatorio

TRANSITORIEDAD DE LA LISTA	La Ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor		
	APLICACIÓN DE LA LISTA. Disposición transitoria primera	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**	Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo por la LISTA (artículo 13) y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente
			El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico
			Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en la LISTA para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas
			Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. 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
			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 de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística
		EDIFICACIÓN	Los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación previstos en la Ley (DR, por ejemplo) podrán ser aplicables, a solicitud del interesado, a aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística que estuvieran en tramitación
			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 de la LISTA, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos contenida en la legislación vigente en el referido momento. Los plazos previstos en la LISTA serán de aplicación inmediata desde su entrada en vigor
		DISCIPLINA	Los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la LISTA estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación
			El ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y sancionadoras, en aplicación de lo dispuesto en la LISTA, no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor
	VIGENCIA, INNNOVACIÓN Y ADAPTACIÓN DE PLANES E INSTRUMENTOS. Disposición transitoria segunda	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 la LISTA	
		Desde la entrada en vigor de la LISTA, no será posible iniciar la revisión de los PGOU, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que se establecen en la LISTA	
		Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la LISTA, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución del instrumento de planeamiento conforme a la misma	
		Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el POU	
		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 la LISTA deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en la LOUA	
		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	
	PLANES E INSTRUMENTOS EN TRAMITACIÓN. Disposición transitoria tercera	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 la LISTA 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. 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 EAE, con la solicitud de inicio de este procedimiento	
		Los procedimientos anteriores podrán tramitarse conforme a las determinaciones de la LISTA siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido	
	ORDENACIÓN EN LOS MUNICIPIOS SIN PLANEAMIENTO GENERAL. Disposición transitoria cuarta	El suelo del término municipal se entenderá clasificado en urbano y rústico, conforme a los criterios establecidos en la LISTA	
	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. Dsiposición transitoria quinta	Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen de asimilado a licencia	
		Este régimen no resultará de aplicación en las zonas de dominio público marítimoterrestre y sus servidumbres, en las que las edificaciones se sujetarán al régimen que se derive de lo dispuesto en la legislación de costas	
	Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística en la zona de influencia del litoral. Disposición transitoria sexta	El plazo para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística en la zona de influencia del litoral establecido en el artículo 153 de la LISTA será de aplicación hasta que se produzca una regulación específica en la legislación básica en materia de costas	
	NORMATIVA APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO. Disposiciones transitorias séptima y octava	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	
		Decreto 164/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones (Disposición transitoria octava)	

COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA