
**ANTEPROYECTO DE LEY para un URBANISMO
SOSTENIBLE en ANDALUCÍA**

ANTEPROYECTO DE LEY para un URBANISMO SOSTENIBLE en ANDALUCÍA

BORRADOR 1. (Versión 2)

(REVISIÓN de la LEY de ORDENACIÓN URBANÍSTICA de ANDALUCÍA)

Diciembre de 2017

ANTEPROYECTO DE LEY para un URBANISMO SOSTENIBLE en ANDALUCÍA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

- I. Antecedentes.
- II. Objetivos de la Ley.
- III. Contenido de la Ley.

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 1. Objeto de la Ley.
- Artículo 2. Desarrollo urbanístico sostenible.
- Artículo 3. Actividad urbanística.
- Artículo 4. Fines y objeto de la actividad urbanística.
- Artículo 5. Cooperación, colaboración y coordinación interadministrativas.
- Artículo 6. Gestión de la actividad urbanística e iniciativa privada.
- Artículo 7. Convenios interadministrativos y convenios urbanísticos.
- Artículo 8. La participación ciudadana.
- Artículo 9. El derecho de consulta.

TÍTULO I. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO.

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

- Artículo 10. Clases de suelo.
- Artículo 11. Suelo urbano.
- Artículo 12. Categorías y situaciones del suelo urbano.
- Artículo 13. Suelo rústico.
- Artículo 14. Categorías de suelo rústico.
- Artículo 15. Suelo urbanizable.
- Artículo 16. Situaciones de suelo urbanizable.
- Artículo 17. Situaciones del suelo y de la urbanización en relación con la legislación estatal.

CAPÍTULO II: RÉGIMEN DEL SUELO.

SECCIÓN 1ª: CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

- Artículo 18. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo y principios generales del régimen urbanístico.
- Artículo 19. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos y deberes.

SECCIÓN 2ª. EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

- Artículo 20. Régimen del suelo rústico. Derechos y Deberes.

SECCIÓN 3ª. EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

- Artículo 21. Régimen del suelo urbanizable.
- Artículo 22. Derechos y deberes del suelo urbanizable zonificado.
- Artículo 23. Derechos y deberes del suelo urbanizable ordenado.
- Artículo 24. Efectos de la aprobación de la ordenación detallada en suelo urbanizable.

SECCIÓN 4ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

- Artículo 25. Régimen del suelo urbano.
- Artículo 26. Derechos y deberes del suelo urbano consolidado ejecutado.
- Artículo 27. Derechos y deberes del suelo urbano consolidado reordenado.
- Artículo 28. Derechos y deberes del suelo urbano pendiente de consolidar zonificado.
- Artículo 29. Derechos y deberes del suelo urbano pendiente de consolidar ordenado.
- Artículo 30. Efectos de la aprobación de la ordenación detallada en suelo urbano.

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

SECCIÓN 1º. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Artículo 31. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano consolidado.

Artículo 32. Actuación de transformación urbanística en suelo urbano pendiente de consolidar y en suelo urbanizable zonificado.

Artículo 33. Las actuaciones de transformación urbanística en relación con la legislación estatal.

SECCIÓN 2º. ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 34. Régimen de las actuaciones sobre suelo rústico.

Artículo 35. Régimen de las actuaciones ordinarias en suelo rústico.

Artículo 36. Régimen de las actuaciones excepcionales en suelo rústico.

Artículo 37. Implantación de actuaciones excepcionales en suelo rústico.

Artículo 38. Régimen de las actuaciones sobre los asentamientos existentes en suelo rústico.

SECCIÓN 3ª. ACTUACIONES PROVISIONALES.

Artículo 39. Usos y obras provisionales.

TÍTULO II. LA ORDENACIÓN Y EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICOS.

CAPÍTULO I. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

SECCIÓN 1ª. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA, LOS NIVELES DE ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES.

Artículo 40. La ordenación urbanística.

Artículo 41. Los niveles de ordenación.

Artículo 42. Determinaciones de la Ordenación estructural.

Artículo 43. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada.

Artículo 44. Determinaciones de la Ordenación Detallada.

SECCIÓN 2ª. LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO

Artículo 45. Áreas de reparto.

Artículo 46. El aprovechamiento urbanístico: Conceptos.

Artículo 47. Aprovechamiento medio.

SECCIÓN 3º. CRITERIOS PARA UNA ORDENACIÓN URBANÍSTICA SOSTENIBLE.

SUBSECCIÓN 1ª. CRITERIOS GENERALES.

Artículo 48. Criterios de ordenación.

Artículo 49. Criterios de ordenación del espacio público urbano.

Artículo 50. Criterios de ordenación del espacio verde urbano.

Artículo 51. Criterios de ordenación de los equipamientos.

Artículo 52. Criterios de ordenación de los sistemas generales.

SUBSECCIÓN 2ª. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

Artículo 53. Criterios de ordenación de actuaciones en suelo urbano.

SUBSECCIÓN 3ª. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

Artículo 54. Criterios de implantación de usos propios del suelo rústico.

Artículo 55. Criterios de implantación de usos excepcionales en suelo rústico.

Artículo 56. Criterios de implantación de infraestructuras en suelo rústico.

Artículo 57. Identificación de los asentamientos existentes en suelo rústico.

Artículo 58. Integración ambiental y paisajística de asentamientos en suelo rústico.

Artículo 59. Criterios de ordenación de hábitats rurales diseminados.

SUBSECCIÓN 4ª. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 60. Criterios de ordenación de actuaciones en suelo urbanizable.

CAPÍTULO II. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

SECCIÓN 1ª. LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.

Artículo 61. Instrumentos urbanísticos.

Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos urbanísticos.

SECCIÓN 2ª. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

SUBSECCIÓN 1ª. PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Artículo 63. Concepto.

Artículo 64. Determinaciones y contenido.

SUBSECCIÓN 2ª. LOS PLANES DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL.

Artículo 65. Los Planes de Ordenación Intermunicipal.

SUBSECCIÓN 3ª. LOS PLANES MUNICIPALES DE ORDENACIÓN URBANA.

Artículo 66. Concepto.

Artículo 67. Determinaciones y contenido.

SECCIÓN 3ª. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Artículo 68. Los Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 69. Los Planes Especiales

SECCIÓN 4ª. OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 70. Los Estudios de Ordenación.

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

SECCIÓN 5ª. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 72. Catálogos.

Artículo 73. Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Artículo 74. Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

CAPÍTULO III. COMPETENCIAS. TRAMITACIÓN, APROBACIÓN, PUBLICACIÓN, VIGENCIA E INNOVACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

SECCIÓN 1ª. LAS COMPETENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 75. Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos urbanísticos.

SECCIÓN 2ª. TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.

Artículo 76. Iniciativa y procedimiento para la delimitación del ámbito de transformación urbanística y el establecimiento de las bases orientativas para la ejecución.

Artículo 77. Actos preparatorios.

Artículo 78. Formulación y avance de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 79. Versión preliminar del instrumento de planeamiento.

Artículo 80. Tramitación de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Artículo 81. Tramitación de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Artículo 82. Tramitación de los instrumentos de planeamiento no sometidos a evaluación ambiental estratégica.

SECCIÓN 3ª. APROBACIÓN, PUBLICACIÓN, VIGENCIA E INNOVACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 83. Aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 84. Registro, publicación y entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 85. Efectos de la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 86. Vigencia y suspensión de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 87. Innovación de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 88. Textos refundidos.

TÍTULO III. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 89. La actividad administrativa de ejecución urbanística.
- Artículo 90. Esferas de actuación pública y privada.
- Artículo 91. Presupuestos de la actividad de ejecución.
- Artículo 92. Sujetos legitimados.
- Artículo 93.- Formas de gestión del instrumento de planeamiento.
- Artículo 94. Gastos de urbanización.
- Artículo 95. Parcelación urbanística.

CAPÍTULO II. LA EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

- Artículo 96. Delimitación del ámbito de la actuación aislada.
- Artículo 97. Entidad urbanística de urbanización en suelo urbano.
- Artículo 98. Proyecto redistributivo en suelo urbano consolidado.
- Artículo 99. Actuaciones en suelo urbano consolidado en régimen de concurrencia.

CAPÍTULO III. LA EJECUCIÓN SISTEMÁTICA DE ACTUACIONES INTEGRADAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

SECCIÓN 1ª.-DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 100. Unidades de Ejecución.
- Artículo 101. Proyecto de urbanización.
- Artículo 102. Proyecto de reparcelación.
- Artículo 103. Agente urbanizador.
- Artículo 104. Sistemas de actuación.

SECCIÓN 2ª. EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

- Artículo 105. Características del sistema de actuación de compensación.
- Artículo 106. Iniciativa para el establecimiento del sistema y sus efectos.
- Artículo 107. La Junta de Compensación.
- Artículo 108. La empresa urbanizadora.
- Artículo 109. Incumplimiento de los plazos.

SECCIÓN 3ª. EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

- Artículo 110. Características del sistema de actuación por expropiación.

SECCIÓN 4ª. EL SISTEMA DE COOPERACIÓN.

- Artículo 111. Características del sistema de actuación por cooperación.
- Artículo 112. Pago de los gastos de urbanización por los propietarios.
- Artículo 113. Disposición de los bienes y derechos en el sistema de actuación por cooperación.
- Artículo 114. Liquidación de la actuación.

CAPÍTULO IV. LA EJECUCIÓN DE LAS DOTACIONES.

- Artículo 115. Formas de obtención del suelo destinado a dotaciones.
- Artículo 116. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.
- Artículo 117. Obtención de terrenos destinados a dotaciones mediante ocupación directa. Indemnización por ocupación temporal.
- Artículo 118. Las obras de urbanización correspondientes a dotaciones y las ejecutadas como obras públicas ordinarias.

CAPÍTULO V. LA EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA.

- Artículo 119. La ejecución en áreas de gestión integrada.

CAPÍTULO VI. LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

- Artículo 120. Edificación de parcelas y solares.
- Artículo 121. Presupuestos de la edificación.
- Artículo 122. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO VII. LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES.

SECCIÓN 1ª. LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 123. Deber de conservación de las obras de urbanización.

Artículo 124. Recepción de las obras de urbanización.

SECCIÓN 2ª. LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN Y OBRAS EN BIENES INMUEBLES EN GENERAL.

Artículo 125. Deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 126. Situación legal de ruina urbanística.

Artículo 127. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.

Artículo 128. Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

CAPÍTULO VIII. LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 129. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Artículo 130. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

Artículo 131. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas

Artículo 132. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.

Artículo 133. Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.

CAPÍTULO IX. LAS MEDIDAS DE GARANTÍA Y PUBLICIDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 134. Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.

Artículo 135. Información y publicidad en obras.

CAPÍTULO X. LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DE URBANISMO.

Artículo 136. Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo.

Artículo 137. Procedimiento a seguir para la expropiación forzosa por razón de urbanismo.

Artículo 138. Aprobación y efectos de la tasación conjunta.

Artículo 139. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.

Artículo 140. Justiprecio y pago en especie, órgano competente para su fijación y bonificación por avenencia.

Artículo 141. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones.

Artículo 142. Liberación de la expropiación.

Artículo 143. La reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo.

Artículo 144. Los beneficiarios de la expropiación forzosa por razón de urbanismo.

CAPÍTULO XI. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DEL MERCADO DE SUELO.

SECCIÓN 1ª. LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.

Artículo 145. Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 146. Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 147. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 148. Reservas de terrenos.

SECCIÓN 2ª. DERECHOS DE SUPERFICIE Y DE TANTEO Y RETRACTO.

Artículo 149. Derecho de superficie.

Artículo 150. Derechos de tanteo y retracto. Delimitación de áreas.

TÍTULO IV. LA DISCIPLINA URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 151. Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución.

CAPÍTULO II. LA POTESTAD INSPECTORA.

Artículo 152. Naturaleza y funciones de la inspección.

Artículo 153. Visitas y actas de inspección.

CAPÍTULO III.- LA DISCIPLINA PARA LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 154. Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas.

Artículo 155. Competencias en materia de disciplina urbanística

SECCIÓN 2ª. LA POTESTAD DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 156. Medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 157. Procedimientos, resolución y ejecución de la misma

SECCIÓN 3ª. LA RELACIÓN ENTRE LAS ACTUACIONES DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y EL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.

Artículo 158. Las relaciones entre las actuaciones de protección de la legalidad urbanística y el procedimiento sancionador

Artículo 159. Inicio e interrupción del cómputo de la prescripción de los procedimientos sancionadores y de restablecimiento de la legalidad urbanística.

CAPÍTULO IV. LA POTESTAD SANCIONADORA.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 160. Infracción urbanística y personas responsables.

Artículo 161. Extinción de la responsabilidad.

Artículo 162. Competencia y procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Artículo 163. Destino de las sanciones.

Artículo 164. Infracciones concurrentes y continuadas.

Artículo 165. Exclusión de beneficio económico y graduación de las sanciones.

Artículo 166. Prescripción de las infracciones y de las sanciones.

SECCIÓN 2ª. LOS TIPOS BÁSICOS DE LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES.

Artículo 167. Clases de infracciones.

Artículo 168. Sanciones.

Artículo 169. Medidas sancionadoras accesorias.

SECCIÓN 3ª. LOS TIPOS ESPECÍFICOS DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y LAS SANCIONES.

Artículo 170. Infracciones y sanciones por parcelación urbanística.

Artículo 171. Infracciones y sanciones por incumplimientos en materia de ejecución urbanística y de compensación y minimización de daños.

Artículo 172. Infracciones y sanciones en materia de edificación y uso del suelo.

Artículo 173. Las infracciones y las sanciones en materia de bienes y espacios del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico.

Artículo 174. Obstaculización a la labor inspectora.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Disposición adicional primera. La situación legal de fuera de ordenación.

Disposición adicional segunda. La situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Disposición adicional tercera. Régimen complementario del reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo rústico para las que haya transcurrido el plazo para adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Disposición adicional cuarta. Incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares.

Disposición adicional quinta. Recuperación de dotaciones y aprovechamiento público en actuaciones irregulares en suelo urbano.

Disposición adicional sexta. Edificaciones anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo.

Disposición adicional séptima. Medidas cautelares para la plena eficacia de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

Disposición adicional octava. Actuaciones de relevancia autonómica.

Disposición adicional novena. Contenido del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Disposición adicional décima. Reservas para dotaciones y legislación sectorial.

Disposición adicional undécima. Seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.

Disposición adicional decimosegunda. Actualización de la cuantía de las multas.

Disposición adicional decimotercera. Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Disposición transitoria primera. Disposiciones de inmediata aplicación.

Disposición transitoria segunda. Planes e instrumentos existentes.

Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en curso de aprobación.

Disposición transitoria cuarta. Restantes planes e instrumentos.

Disposición transitoria quinta. Conservación de urbanizaciones.

Disposición transitoria sexta. Ordenación urbanística en los municipios sin instrumento de planeamiento.

Disposición transitoria séptima. Legislación aplicable con carácter supletorio.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

DISPOSICIONES FINALES.

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

ANEXO.

Definiciones complementarias.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

I. Antecedentes de la Norma.

Hasta la aprobación de la presente norma, el marco legislativo en materia urbanística en Andalucía lo configura la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Esta Ley supuso el pleno ejercicio por nuestra Comunidad Autónoma de sus competencias en materia de urbanismo, configurándose como el primer texto legislativo propio regulador en esta materia, dando respuesta adecuada, en aquellas fechas, a la especificidad de la dinámica urbanística en nuestro territorio.

Este texto normativo, ya de por sí complejo, dado que venía a sustituir, en su contenido no básico, a la regulación anterior estatal, ha sido objeto durante sus más de catorce años de vigencia de sucesivas modificaciones que han ido adaptando parcialmente su contenido a las nuevas necesidades. Además, se ha visto afectado por el desarrollo normativo en otros campos que, con mayor o menor incidencia, afectan a la actividad urbanística, destacando la legislación básica de suelo y rehabilitación urbana y el nuevo marco sobre procedimiento administrativo, transparencia, evaluación ambiental y vivienda.

Por otra parte, la crisis económica de los últimos años pone de relieve la necesidad de adoptar fórmulas de planificación y gestión de nuestras ciudades capaces de adaptarse a los cambios de la sociedad y a las nuevas necesidades de desarrollo económico. Todo ello basado en el paradigma de la sostenibilidad desde una perspectiva territorial, ambiental, social y económica.

Ante esta situación, han sido muchas las voces que, en los últimos años, han requerido una simplificación de la normativa urbanística, la unificación de los diferentes textos normativos en vigor en esa materia, y su adecuación a las leyes sobrevenidas que afectan a su contenido, de forma que, tanto su conocimiento como su aplicación, puede realizarse con la claridad y transparencia que una materia de esta trascendencia requiere.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, consciente de esta problemática, y en respuesta a la misma, ha puesto en marcha diferentes iniciativas cuyo objetivo final es la simplificación normativa y la agilización de los procedimientos urbanísticos. No obstante, este objetivo no podrá alcanzarse si previamente no se revisa la legislación urbanística.

Así pues, el presente texto legislativo desarrolla en todos sus extremos, de acuerdo con el artículo 148.1.3 de la Constitución Española y el artículo 56.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, las competencias que en materia de legislación urbanística tiene atribuidas nuestra Comunidad Autónoma, y establece los elementos de incardinación con la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, con la que viene a formar el cuerpo legislativo de la planificación territorial y urbanística en Andalucía.

II. Objetivos.

Quince años de aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía han sido suficientes para tomar conciencia y entender que ni la Administración, ni las necesidades de la sociedad, ni el entorno en el que nos desenvolvemos, y al que debe dar respuesta el urbanismo, son los mismos, y que esto hace necesaria su revisión. Revisión que viene provocada por el deseo de mejorar, tanto la propia legislación como la actividad de la Administración. Así se ha hecho ya con las legislaciones en materia de procedimiento administrativo y régimen jurídico de las Administraciones Públicas, de suelo, valoraciones y rehabilitación urbana, de evaluación ambiental, y otras que inciden, complementan y completan la propia materia del urbanismo.

Por tanto, el proceso de revisión normativa que ha culminado con el presente texto se ha desarrollado en un contexto distinto al existente en el año 2002, año en el que se aprobó la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en un marco normativo general y en una realidad económica y social diferente que han demandado su necesaria y oportuna revisión.

En este contexto, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio se ha basado en los siguientes objetivos:

1. Simplificar los instrumentos de planeamiento urbanístico y su proceso de tramitación y aprobación, así como las distintas actuaciones que puedan emprenderse en su desarrollo y ejecución. Esta simplificación alcanza al conjunto de determinaciones que integran estos instrumentos, a la documentación de los mismos y a los distintos trámites y actos que resultan necesarios hasta su aprobación. Todo ello sin desvirtuar el objeto y alcance de estos instrumentos, sin menoscabar la participación ciudadana, la información pública, ni la intervención de los distintos órganos y administraciones implicados. Y, por supuesto, con absoluto respeto al marco competencial establecido, en el que, tanto la Administración Local como la Autónoma, la Administración urbanística como la sectorial, puedan ejercer sus competencias de acuerdo con la legislación vigente.

2. Configurar una norma simple, actualizada, sistematizada y coherente con la normativa sectorial, que permita la agilización del proceso de tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de la implantación de actividades económicas. Debemos admitir que los tiempos que actualmente se requieren para poner en marcha cualquier iniciativa o actuación no son los necesarios y esperados para impulsar el desarrollo económico de nuestra Comunidad Autónoma. Esta nueva norma nace con el firme propósito de recortar de manera sustancial estos plazos, sin olvidar la necesidad de conjugar tal agilización con las medidas de control y la seguridad jurídica que deben regir la planificación e implantación de toda actuación.

3. Incorporar de forma clara en todo el proceso de planificación urbanística la perspectiva de sostenibilidad territorial, ambiental, social y económica. Si bien con los últimos cambios normativos se han ido incorporando determinadas iniciativas encaminadas al desarrollo sostenible de nuestros municipios, la actual dispersión normativa no permite visualizar ni implementar esas medidas de forma eficiente. Es propósito que toda la actividad urbanística se rija por los principios de sostenibilidad, y que todos los instrumentos de planeamiento incorporen entre sus determinaciones estos principios.

Con estos objetivos, se pretende que la Ley supere la situación actual de dispersión y complejidad normativa que se ha venido generando en torno a la actividad urbanística. Igualmente, se pretende que sea un texto legal de fácil entendimiento y transparente sin abandonar la rigurosidad que exige una materia tan delicada.

Lo anterior permite superar el viejo paradigma de que seguridad jurídica en el ámbito urbanístico es equivalente a un procedimiento administrativo complejo, en el que se suceden múltiples controles. En la actualidad la sociedad ha encontrado seguridad en la simplificación, es más, el exceso de controles innecesarios se identifica con trabas, y se han convertido en sinónimo de inseguridad jurídica. En este momento este nuevo texto normativo busca una simplificación en la elaboración y tramitación del planeamiento, reforzando a su vez la participación, la transparencia y la accesibilidad a la información.

Con todo ello la presente norma se ajustaría a los principios de buena regulación contemplados en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ya que responde a un interés general y a razones de seguridad jurídica, siendo este instrumento el más adecuado para abordar las necesidades señaladas anteriormente, sin que se establezcan restricciones a los derechos de los ciudadanos ni cargas administrativas. Y por otro lado, durante el proceso de elaboración se procurará la máxima participación ciudadana y se garantizará el cumplimiento de las disposiciones establecidas por la legislación sobre transparencia.

Sin embargo, este planteamiento no pretende ser totalmente rupturista con el sistema urbanístico que ha regido el urbanismo en Andalucía en los últimos años, pretende superarlo y adaptarlo a las nuevas demandas y necesidades de la sociedad.

Así, se ha construido el nuevo esquema del planeamiento urbanístico que pretende simplificar la visión del planeamiento general como un acumulador de contenidos y determinaciones que venían a dificultar de tal manera su tramitación que la hacía tediosa, incluso para los casos más simples. Así, se ha configurado un sistema de planeamiento general que busca tanto la claridad y sencillez de su tramitación como la de facilitar el de desarrollo, basado en dos figuras. Por un lado, el Plan General de Ordenación Estructural, como instrumento con el que se configura y define el modelo de ciudad a medio y largo plazo, y por otro el Plan Municipal de Ordenación Urbana, de competencia exclusiva municipal, como instrumento propio de ordenación de la ciudad existente y de respuesta a las necesidades de regeneración y rehabilitación de esta.

Este sistema dual de planeamiento general, que sin duda viene a clarificar el marco competencial actual, se complementa y desarrolla con un sistema de planes de segundo nivel en el que se mantiene la figura del plan parcial para los suelos urbanizables y se amplía y clarifica el objeto y finalidad de los planes especiales destinados a los suelos urbanos pendientes de consolidar. Este sistema de planeamiento se completa y complementa con otros instrumentos entre los que se mantienen los ya consagrados Estudios de Detalle, Ordenanzas Municipales y Catálogos, que han demostrado, a lo largo de los años, su virtualidad. Y se incorporan como novedad los Estudios de Ordenación, como instrumentos específicos con los que dar respuesta a las nuevas necesidades que se planteen en suelo urbano consolidado, y que requieren una actuación ágil, en el marco de las directrices establecidas por el planeamiento general.

En cuanto a la clasificación del suelo, se mantiene la distinción en tres clases, si bien su denominación y las distintas categorías y situaciones en las que los suelos pueden encontrarse sufren ajustes con la intención decidida de aclarar el régimen de aplicación a cada una de estas clases, categorías y situaciones. Así, los suelos se clasifican en rústicos; prestando particular atención a aquellos que requieren una especial protección, urbanos, definiendo con claridad la condición de consolidado frente al pendiente de consolidar y urbanizables, que se distribuirán en determinadas zonas de crecimiento, debidamente justificadas. Estos últimos se conciben como unas previsiones futuras a las que el municipio

acudirá cuando no pueda dar respuesta a sus necesidades en la ciudad existente mediante actuaciones de transformación urbanística. Para ello se incorpora un procedimiento previo de delimitación del ámbito de actuación y establecimiento de las bases de ordenación, que sustentará el posterior instrumento de desarrollo.

En cuanto a la gestión urbanística, en el marco de la seguridad jurídica buscada, esta Ley defiende con firmeza la dimensión social del urbanismo, superando la visión que de la iniciativa privada en el planeamiento y la gestión urbanística se concebía hasta ahora. No podemos obviar la experiencia pasada y la crisis financiera mundial que desde 2007 hemos sufrido, y que en determinados ámbitos se relaciona con el sector inmobiliario. Con la regulación anterior, una iniciativa privada en el ámbito urbanístico se podía llevar a cabo sin un proyecto empresarial que contara desde el primer momento con los recursos financieros necesarios para su implantación. Una voluntad de desarrollo urbanístico de un suelo determinado no tenía por qué tener el respaldo de un proyecto empresarial viable financieramente, porque no se exigía la disposición de los recursos. La nueva norma concibe la iniciativa privada en el marco de la libertad de empresa recogida en la Constitución, si bien la tutela pública de la actividad exige que esa iniciativa sea posible desde el punto de vista de la viabilidad técnica y financiera. Con esta visión se pretende asegurar a la sociedad el éxito de la actividad pública desde un primer momento, huyendo de operaciones meramente especulativas. Es decir, la iniciativa privada en el ámbito urbanístico exige en primer lugar la solvencia económica y financiera del que la impulsa y, en segundo lugar, contar con la disponibilidad los recursos necesarios para llevarla a efecto.

Por último, por su singularidad e importancia y por ser uno de los objetivos prioritarios, es necesario destacar la inclusión en esta Ley, de forma decidida, del principio de sostenibilidad en la actividad urbanística.

Nuestra Carta Magna establece en su artículo 45 el derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, y la obligación que tienen los poderes públicos de velar por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida.

Las ciudades en la actualidad son sistemas extremadamente ineficientes, que contribuyen en un alto grado a la contaminación global del planeta y utilizan una buena parte de la energía consumida por la humanidad. El impacto de la sociedad occidental en los sistemas naturales se hace cada vez más patente. Es por ello que las ciudades constituyen el espacio donde se generan los mayores problemas ambientales y, a su vez, es donde existe una mayor capacidad para afrontar esta situación de crisis medioambiental global.

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

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ha definido, con carácter básico, el nuevo marco legal para las actuaciones en la ciudad existente. Con esta nueva Ley, se pretende dotar a las actuaciones en suelo urbano de un régimen jurídico adecuado en el ámbito andaluz, con una mayor flexibilidad de las mismas y removiendo los obstáculos legales que han impedido su viabilidad técnica y económica.

En relación con el modelo de ciudad adoptado, y en coherencia con los principios establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, se refuerza aún más la apuesta por la ciudad compacta y diversificada, donde se evite un consumo innecesario de suelo que, como recurso valioso y finito, debe preservarse. En este contexto, se permite la clasificación de nuevos suelos sólo en casos justificados, manteniendo la colindancia con los núcleos urbanos existentes y una vez descartadas todas las posibilidades de absorber ese crecimiento en la ciudad consolidada.

El uso racional y sostenible de los recursos naturales y la protección del medio ambiente ya eran fines específicos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. A medida que se constatan los efectos del cambio climático, se supera la biocapacidad del planeta y se acentúa la pérdida de biodiversidad, crece la importancia de conservar y poner en valor el capital natural. Es por ello que el suelo rústico cobra un papel protagonista, considerando que los tejidos urbanos deben integrarse en el territorio de manera respetuosa. A tal efecto, se plantea una gradación en las distintas categorías del suelo rústico: la de especial protección para los elementos naturales cuya importancia, riesgos o condición de dominio público esté acreditada, las protecciones cautelares complementarias y urbanísticas, y el suelo rústico común.

Uno de los principales retos del urbanismo sostenible es el de transformar el espacio público urbano en lugares confortables y habitables, con una vinculación de la escala urbana con la escala humana, complementada con una adecuada dotación de equipamientos. Hoy en día, la mayor parte del espacio público está limitado por las funciones

asociadas al vehículo privado. Para revertir esta situación, es necesario diseñar el tejido urbano desde el espacio público, buscando el equilibrio entre los espacios dedicados a la funcionalidad y la organización urbana y los espacios orientados al ciudadano y garantizando las formas sostenibles de movilidad y la accesibilidad del peatón. También, se debe promover la continuidad de los espacios libres urbanos y sus zonas verdes, el entorno periurbano y rural, creando corredores ecológicos que favorezcan la interconexión y accesibilidad entre los mismos contribuyendo al mantenimiento de la biodiversidad. Para todo esto, la Ley establece unos criterios de ordenación urbanística en su Título II.

Dentro del espacio público urbano, la configuración de los espacios verdes juega un papel primordial en la consecución de pueblos y ciudades habitables. Por una parte, por su capacidad de regulación climática, de sumidero de carbono y de fijación de partículas contaminantes. Por otra, por su contribución a la biodiversidad de las áreas urbanas. Y, de manera indiscutible, por su función social como espacios de esparcimientos de calidad y para las relaciones humanas. A este respecto, esta Ley define las condiciones que debe tener el espacio verde urbano, incluyendo su estándar global mínimo, y promoviendo que el verde urbano alcance también a espacios de carácter privado.

III. Contenido de la Ley.

La Ley se estructura en cuatro títulos, además de un Título Preliminar, y las disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y final.

El Título Preliminar contiene las disposiciones generales, donde se define el objeto de la Ley, los principios de la ordenación urbanística y la actividad urbanística, así como sus fines y objeto, la cooperación interadministrativa, el fomento de la iniciativa privada y los convenios interadministrativos y urbanísticos, así como derechos fundamentales de la ciudadanía como son los de participación y consulta. Contiene, como novedad, el desarrollo de los principios para un desarrollo urbanístico sostenible.

El Título I desarrolla la clasificación y régimen urbanístico del suelo.

El Capítulo I, relativo a la clasificación del suelo, establece una nueva regulación sobre las distintas clases, categorías y situaciones en las que pueden encontrarse los suelos, distinguiendo entre el suelo urbano, suelo rústico y suelo urbanizable. Dentro del suelo urbano, respondiendo a su realidad física y jurídica, se diferencian con precisión las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano pendiente de consolidar. En el suelo rústico se distinguen como especialmente protegidos aquellos que requieren tal condición por aplicación de la legislación y planificación sectorial y territorial, como protegidos aquellos que el propio planeamiento urbanístico, atendiendo a sus valores o circunstancias, preserva de su transformación, y, por último, se regula el suelo rústico común.

El Capítulo II, relativo al régimen urbanístico del suelo, regula de forma íntegra el contenido urbanístico de la propiedad del suelo y los distintos regímenes y situaciones del suelo, estableciendo los derechos y deberes inherentes a los mismos, en base a criterios de orden estrictamente urbanísticos.

El Capítulo III contiene el régimen de las actuaciones de transformación urbanística, distinguiendo entre las actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano establecidas en la Sección 1ª y las actuaciones en el suelo rústico establecidas en la Sección 2ª.

El Título II de la Ley establece detalladamente la Ordenación y el Planeamiento Urbanístico.

El Capítulo I, relativo a la Ordenación Urbanística, contiene la regulación de los niveles de ordenación, distinguiendo entre ordenación estructural, pormenorizada y detallada. Por otro lado, se definen las áreas de reparto y el aprovechamiento urbanístico, clarificando y precisando los conceptos.

El Capítulo II, relativo al planeamiento urbanístico, regula un nuevo régimen de instrumentos de planeamiento, estableciendo como instrumentos de planeamiento general los Planes Generales de Ordenación Estructural, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes Municipales de Ordenación Urbana. Por otro lado, se regulan como instrumentos de planeamiento de desarrollo, los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales.

Concluye dicho Capítulo estableciendo la regulación de otros instrumentos como son los Estudios de Ordenación, los Estudios de Detalle, los Catálogos, las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

El Capítulo III regula pormenorizadamente el régimen de elaboración, tramitación, aprobación e innovación de los instrumentos de planeamiento, definiendo de forma clara las distintas competencias para cada una de las fases procedimentales y estableciendo la coordinación con el procedimiento de evaluación ambiental correspondiente.

El Título III se dedica a regular la ejecución urbanística estableciendo, en el Capítulo I, una serie de disposiciones generales relativas a la actividad administrativa de ejecución, las esferas de actuación pública y privada, los presupuestos de dicha actividad, los sujetos legitimados para la misma, las distintas formas de gestión y conceptos específicos como los gastos de urbanización y la parcelación urbanística.

El Capítulo II regula la ejecución mediante actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, delimitando el ámbito de la actuación, la constitución de entidades urbanísticas de urbanización, el proyecto redistributivo de los gastos de urbanización y las actuaciones en régimen de concurrencia.

El Capítulo III desarrolla la ejecución sistemática de actuaciones integradas en unidades de ejecución, definiendo las mismas y precisando los regímenes del sistema de actuación, consistentes en el sistema de compensación, el sistema de cooperación y el sistema de expropiación.

El Capítulo IV regula la ejecución de las dotaciones, estableciéndose las formas de obtención del suelo destinado a ellas, la ocupación y expropiación, la obtención de los terrenos mediante ocupación directa y las obras de urbanización y su ejecución.

El Capítulo V se destina a las áreas de gestión integrada.

El Capítulo VI regula la ejecución de las obras de edificación de parcelas y solares, estableciéndose los presupuestos de la edificación y la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

El Capítulo VII establece el deber de conservación y rehabilitación de las obras y construcciones, distinguiéndose las obras de urbanización de las obras de edificación y obras en bienes inmuebles en general. Regula el régimen de recepción de las obras de urbanización, la situación legal de ruina urbanística y las órdenes de ejecución de las obras de conservación y mejora.

El Capítulo VIII regula los actos sujetos a licencia urbanística municipal, el régimen de actos promovidos por las Administraciones Públicas, la competencia y el procedimiento para su otorgamiento, la eficacia temporal y caducidad de las mismas y, finalmente, el sistema de contratación de los servicios por las empresas suministradoras.

El Capítulo IX desarrolla las medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación urbanística, estableciendo los requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación y el régimen de información y publicidad en las obras.

El Capítulo X establece el régimen de la expropiación forzosa por razón de urbanismo, regulado los supuestos expropiatorios, el procedimiento a seguir, la aprobación y los efectos de la tasación conjunta, la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos, el justiprecio y pago en especie, las Comisiones Provinciales de Valoración, la liberación de la expropiación, la reversión y retasación y los beneficios de la expropiación forzosa por razón de urbanismo.

En el Capítulo XI se desarrollan los instrumentos de intervención en el mercado del suelo, manteniendo la figura del patrimonio público de suelo, clarificando las clases, su constitución, los bienes y recursos que lo integran, las reservas de terreno y el destino de dichos bienes.

En el Título IV se regula la disciplina urbanística, estableciendo el marco de potestades administrativas; la potestad inspectora, precisando la naturaleza y las funciones de la inspección y determinando el régimen de visitas y actas de inspección; la disciplina para la protección de la legalidad urbanística, estableciendo las consecuencias legales de las infracciones urbanísticas y las competencias en esta materia. Con respecto a la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, se detallan las medidas cautelares y definitivas, así como el procedimiento para la resolución y ejecución de dichas medidas de protección de la legalidad.

Establece el marco y el régimen de la relación entre las actuaciones de protección de la legalidad urbanística, el procedimiento sancionador y el procedimiento judicial, regulando igualmente el plazo de prescripción para el ejercicio de tales medidas.

Con respecto a la potestad sancionadora, esta Ley regula las infracciones urbanísticas, estableciendo los tipos básicos de las infracciones y sanciones, la extinción de la responsabilidad, la competencia y el procedimiento para el ejercicio de la

potestad sancionadora, el destino de las multas, el régimen de infracciones concurrentes y continuadas y la exclusión del beneficio económico y graduación de las sanciones.

En las disposiciones adicionales, entre otras determinaciones, se regula el régimen de la situación legal de fuera de ordenación y el reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación

En las disposiciones transitorias, tras enumerar las determinaciones legales de aplicación inmediata, íntegra y directa, se establece un régimen flexible y generoso para la adaptación del planeamiento actualmente en vigor a esta Ley, distinguiendo en su regulación los distintos supuestos de hecho en que se pudieran encontrar tanto el planeamiento general como los restantes instrumentos para su desarrollo y ejecución: aprobados y en vigor, en situación legal y real de ejecución, en curso de aprobación, y sin aprobación inicial. Concluye con determinaciones referidas al régimen de conservación aplicable a las obras y servicios de urbanización; a la ordenación urbanística de los municipios sin planeamiento general, y, por último, a la legislación aplicable en nuestra Comunidad Autónoma hasta tanto se produzca el desarrollo reglamentario de la presente norma.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

La presente Ley tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía, incluidos el vuelo y el subsuelo, para su aprovechamiento racional y sostenible, de acuerdo con su función social y conforme al interés general.

Artículo 2. *Desarrollo urbanístico sostenible.*

1. A los efectos de esta Ley, se entiende por desarrollo urbanístico sostenible aquel en el que se utiliza de forma racional el territorio y los recursos naturales y se garantiza la compatibilidad entre crecimiento, desarrollo y progreso económico y la preservación del medio ambiente y de los valores paisajísticos, culturales, históricos, y etnográficos de ese territorio, a fin de garantizar la calidad de vida de la población actual y de las generaciones futuras.

2. La actividad urbanística se regirá por los siguientes principios para un desarrollo urbanístico sostenible:

a) La minimización de la transformación del suelo por su condición de recurso valioso y no renovable. Para ello, se fomentarán las estructuras urbanas compactas y polifuncionales, estableciendo como prioritarios los procesos que promuevan la rehabilitación, regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes y la recuperación de suelos en desuso y de las edificaciones vacías. En caso de ser necesarios, los nuevos crecimientos deberán ser compactos y adecuados a las necesidades de la población.

b) La protección de los ecosistemas naturales, estableciendo a través del planeamiento urbanístico medidas de protección, puesta en valor e incremento del capital natural, compatibilizando el desarrollo urbanístico con el mantenimiento de la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, la preservación de la diversidad biológica y la protección y mejora del paisaje.

c) La protección de las personas y bienes con la finalidad de evitar o mitigar los efectos y consecuencias de los posibles riesgos en los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad.

d) La transformación del espacio público como eje estructurante de los núcleos de población y la recualificación de las zonas verdes urbanas, su biodiversidad y capacidad de sumidero de carbono y de regulación de la temperatura, mediante la creación de una red de zonas verdes, de sistemas naturales, huertos urbanos y agricultura de proximidad periurbanas y de espacios rurales interconectados a través de corredores verdes y la incorporación de la vegetación en los tejidos urbanos, mejorando la resiliencia de las ciudades ante los efectos del cambio climático.

- e) La mejora de la eficiencia del metabolismo urbano, estableciendo medidas para que las funciones urbanas se realicen minimizando el consumo de recursos, reduciendo la producción de residuos y a su vez fomentando la utilización de las energías renovables y la eficiencia energética.
- f) El fomento de la movilidad sostenible, mediante la mejora del transporte público, la movilidad peatonal y en bicicleta y la intermodalidad en tejidos urbanos de usos mixtos que garanticen la proximidad del comercio y las actividades.
- g) El impulso del análisis de la organización social en el espacio urbano para potenciar una valoración equitativa, en términos económicos, de las distintas áreas de la ciudad y generar un tejido socio-espacial diverso, evitando la segregación socio-económica y los procesos de gentrificación y fomentando la regeneración urbana integrada de iniciativa pública.

Artículo 3. *Actividad urbanística.*

1. La actividad urbanística es una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, de la transformación de este mediante la urbanización y edificación, de la regeneración y renovación de tejidos urbanos, de la rehabilitación y conservación de inmuebles, así como de sus consecuencias para el entorno y en la calidad de vida de la población presente y futura.

La actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio y de forma coordinada con el resto de potestades administrativas relacionadas con la protección, conservación y utilización racional de los recursos naturales, ambientales, paisajísticos y culturales.

La actividad urbanística corresponde a los municipios, sin perjuicio de las competencias que por esta Ley se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. A las Administraciones Públicas competentes para el desarrollo de la actividad urbanística le corresponden las siguientes potestades, cuyo ejercicio deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve:

- a) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo y el subsuelo, conforme a la legislación estatal.
- b) Ordenación y planeamiento urbanísticos, incluyendo la definición y el desarrollo del modelo de ciudad y la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- c) Gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, incluyendo la determinación de la forma de gestión y el control y la supervisión de su ejecución.
- d) Regulación e intervención en el mercado del suelo y de la vivienda, incluyendo la gestión de los patrimonios públicos de suelo, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y la promoción de vivienda protegida.
- e) Disciplina urbanística, incluyendo la inspección de la actividad urbanística, la protección de la legalidad, el restablecimiento del orden jurídico perturbado y la sanción de las infracciones urbanísticas.
- f) Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

3. La ordenación urbanística se rige, en el marco y de acuerdo con esta Ley, por 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.

Artículo 4. *Fines y objeto de la actividad urbanística.*

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

- a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.
- b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.
- d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

- e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.
- f) Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la actividad urbanística.
- h) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social, en la planificación de la actividad urbanística.

2. La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, y en cumplimiento del principio de desarrollo sostenible, tiene por objeto, en todo caso:

- a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación.
- b) La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional.
- c) El cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de los terrenos, las construcciones y edificaciones existentes.
- d) La fijación de las condiciones de ejecución y de la programación de las actuaciones de urbanización y edificación.
- e) La formalización de una política de intervención en el mercado del suelo, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas protegidas.
- f) La protección de las personas ante los posibles riesgos y situaciones que puedan producir emergencias.
- g) La protección del patrimonio histórico, urbanístico, arquitectónico y cultural.
- h) La protección y adecuada utilización del litoral.
- i) La incorporación de objetivos de sostenibilidad de acuerdo con los principios de esta Ley.
- j) La promoción de la igualdad de género y accesibilidad universal en el uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos públicos.
- k) El establecimiento de medidas para evitar en el territorio las edificaciones y asentamientos ejecutados al margen de la legalidad urbanística.

Artículo 5. *Cooperación, colaboración y coordinación interadministrativas.*

1. Las Administraciones Públicas y las entidades a ellas adscritas o dependientes de las mismas en el ejercicio de la actividad urbanística se regirán por los principios de cooperación, colaboración y coordinación.
2. A estos efectos y en el ámbito de sus respectivas competencias podrán celebrar convenios de colaboración con la finalidad, entre otras, de prestación de asistencia y cooperación a las Entidades Locales en materias tales como la ordenación urbanística, ejecución de los instrumentos de planeamiento, intervención en la edificación y uso del suelo, y protección de la legalidad.

Artículo 6. *Gestión de la actividad urbanística e iniciativa privada.*

1. La gestión de la actividad urbanística se desarrolla en las formas previstas en esta Ley y, para todo lo no contemplado en ella, en cualquiera de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante.
2. Las Administraciones con competencia en materia de ordenación urbanística tienen el deber de facilitar y promover la iniciativa privada, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en esta Ley. A estos efectos podrán suscribir convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

3. Los particulares, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos sobre el suelo o bienes inmuebles, intervienen en la actividad urbanística en la forma y en los términos de la legislación general aplicable y de la presente Ley.

Artículo 7. *Convenios interadministrativos y convenios urbanísticos.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, así como los organismos adscritos o dependientes de una y otros, podrán suscribir entre sí y con otras Administraciones y sus organismos adscritos o dependientes convenios interadministrativos para definir, de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias, los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen.

En todo lo no previsto en esta Ley será de aplicación a los convenios interadministrativos lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

2. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, así como los organismos adscritos o dependientes de una y otros, podrán suscribir, en el ámbito de sus competencias, con cualesquiera personas, públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, convenios urbanísticos de planeamiento para la formulación o innovación de un instrumento de planeamiento, así como convenios urbanísticos de gestión para determinar las condiciones y los términos de la ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

3. Los convenios urbanísticos tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo, y su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se registrarán por los principios de transparencia y publicidad.

4. Los convenios urbanísticos no vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades ni podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales, ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los afectados que no los suscriban o sean parte en los mismos. La cláusula que contravenga esta regla será nula de pleno derecho y se tendrá por no puesta.

Artículo 8. *La participación ciudadana.*

1. La ciudadanía, las uniones, grupos y entidades representativas de sus intereses, con o sin personalidad jurídica, así como cualquiera persona física o jurídica tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación, gestión y ejecución urbanística en las formas que, en desarrollo de esta Ley, se habiliten al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de sugerencias, observaciones y propuestas en las fases previas a la aprobación de dichos instrumentos.

A tal efecto, la Administración pública competente adoptará preceptivamente cuantas medidas e iniciativas sean precisas para fomentar y asegurar tal participación, así como para velar por el derecho a la información y a la transparencia en los procesos urbanísticos.

2. También tienen derecho a presentar reclamaciones y quejas, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.

3. A fin de garantizar tales derechos, la Administración pública competente facilitará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos urbanísticos en tramitación, pudiendo limitarse dicho acceso únicamente cuando, tras valoración de todos los intereses en conflicto, se acredite un perjuicio para un bien jurídico que deba ser protegido.

4. La participación y acceso a la información en los distintos procedimientos e instrumentos en tramitación se establecerá de forma reglamentaria conforme a la normativa vigente de aplicación.

5. La Administración pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a los que se hacen referencia en el presente artículo pueden ejercerse de forma electrónica conforme a lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y sobre procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

Artículo 9. *El derecho de consulta.*

1. La ciudadanía, las uniones, grupos y entidades representativas de sus intereses, con o sin personalidad jurídica, así como cualquier persona, física o jurídica, tienen derecho a ser informados por el municipio sobre el régimen urbanístico

aplicable y demás circunstancias urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado, mediante la emisión de una cédula urbanística.

El plazo máximo para contestar será de un mes, sin que del transcurso de este plazo sin contestación expresa pueda deducirse derecho o efecto favorable alguno. Todo ello sin perjuicio del derecho de indemnización que pudiera deducirse por los gastos necesarios que resulten inútiles en los que se haya incurrido durante el plazo que medie entre dicho mes y el momento efectivo de la contestación, de conformidad con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

2. Las personas titulares del derecho de iniciativa para la actividad urbanizadora, respecto a un terreno o ámbito de planeamiento determinado, tienen derecho a consultar al municipio sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

El plazo máximo para contestar esta consulta será de un mes, sin que del transcurso de este plazo sin contestación expresa pueda deducirse efecto alguno favorable 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 de la potestad de planeamiento. La alteración por la Administración de los criterios y las previsiones facilitados en la consulta dentro del plazo en el que esta surta efectos, que deberá expresarse 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 la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

3. La tramitación, expedición y contenido, tanto de la cédula urbanística como de las consultas recogidas en este artículo, podrán regularse mediante la correspondiente ordenanza municipal.

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

5. La Administración pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a los que se hacen referencia en el presente artículo pueden ejercerse de forma electrónica.

TÍTULO I

Clasificación y régimen del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 10. *Clases de suelo.*

1. La totalidad del suelo del término municipal deberá estar incluido en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, rústico y urbanizable, distinguiendo en cada una de estas las correspondientes categorías.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, excepcional y justificadamente, los terrenos destinados a equipamientos, infraestructuras o espacios libres supramunicipales podrán ser excluidos de la clasificación de suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de este a los efectos de su obtención.

3. La clasificación del suelo de la totalidad del término municipal se realizará por el Plan General de Ordenación Estructural, sin perjuicio de la alteración que de dicha clasificación pudiera efectuarse, en su caso, mediante un Plan de Ordenación Intermunicipal o por los instrumentos habilitados para ello en la legislación de ordenación del territorio.

Artículo 11. *Suelo urbano.*

Integran el suelo urbano aquellos suelos que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Los que cuenten con ordenación urbanística detallada aprobada definitivamente y se encuentren urbanizados en ejecución del planeamiento.

b) Los integrados en la malla urbana que cuenten con los servicios urbanísticos de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión o que, careciendo de alguno de estos servicios, estén ocupados por edificación al menos en las dos terceras partes del espacio apto para ello de acuerdo con el ámbito y las determinaciones que el Plan General de Ordenación Estructural establezca.

c) Los de núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanísticos del párrafo anterior.

Artículo 12. *Categorías y situaciones de suelo urbano.*

En el suelo urbano se establecen las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, constituido por los suelos urbanos integrados en esta categoría por el planeamiento general vigente, así como por aquellos que cuentan con calificación y determinaciones urbanísticas aprobadas definitivamente que permiten su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, se encuentran urbanizados legalmente y han cumplido todos los deberes legales exigibles.

En esta categoría de suelo se distinguen dos situaciones:

Ejecutado, constituida por los suelos urbanos consolidados sobre los que, o bien no se prevén actuaciones de transformación urbanística o estas no cuentan con el instrumento de planeamiento que establezca la nueva ordenación detallada aprobado definitivamente.

Reordenado, constituida por los suelos urbanos consolidados sobre los que se prevén actuaciones de transformación urbanística que cuentan con el instrumento de planeamiento que establezca la nueva ordenación detallada aprobado definitivamente. Tras la ejecución urbanística correspondiente y el cumplimiento de todos los deberes legales exigibles, los suelos en cuestión quedarán nuevamente en situación de ejecutados.

b) Suelo urbano pendiente de consolidar, constituido por los suelos urbanos que no reúnen los requisitos del suelo urbano consolidado descritos en el apartado anterior y precisan, por lo tanto, de una o varias actuaciones urbanísticas de ordenación y urbanización.

En esta categoría de suelo se distinguen dos situaciones:

Zonificado, constituida por los suelos incluidos en una zona de suelo urbano que precisan, para su desarrollo, de la delimitación de una actuación urbanística y la consiguiente aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.

Ordenado, constituida por los suelos sobre los que se ha delimitado la correspondiente actuación urbanística y cuentan con el instrumento de planeamiento que establece su ordenación detallada aprobado definitivamente. Estos suelos pasarán a tener la condición de suelo urbano consolidado, en situación de ejecutados, una vez ejecutada la urbanización de acuerdo con el instrumento de planeamiento y cumplidos todos los deberes legales exigibles.

Artículo 13. *Suelo rústico.*

Integran el suelo rústico aquellos suelos preservados por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización por:

a) Tener establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones que en la mismas se contemplan para su delimitación o identificación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad la clasificación de suelo rústico.

b) Tener acreditada, conforme a la legislación y planificación sectorial, la existencia de riesgos de carácter natural o tecnológico, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, incompatibles con su transformación mediante la urbanización.

c) Así preverlo los instrumentos de ordenación territorial por los valores, potencialidades o riesgos que presentan o por ser necesarios para la protección del litoral.

d) Concurrir en ellos valores de carácter ambiental, productivo, paisajístico, cultural, económico o similares, o por su especial contribución a la preservación del medio rural, no incluidos en los párrafos a) y c) de este artículo.

e) Resultar improcedente su transformación urbanística atendiendo a razones de sostenibilidad, racionalidad y viabilidad, teniendo en cuenta las características y condiciones del municipio.

Artículo 14. *Categorías de suelo rústico.*

1. En el suelo rústico se establecen las siguientes categorías:

a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, que incluye los terrenos descritos en los párrafos a) y b) del artículo anterior.

b) Suelo rústico especialmente protegido por planificación territorial, que incluye los terrenos descritos en el párrafo c) del artículo anterior.

c) Suelo rústico protegido por planificación urbanística, que incluye los terrenos descritos en el párrafo d) del artículo anterior, así como aquellos terrenos previsiblemente afectados por los párrafos a) y b), que por no contar aún con los actos o disposiciones previstos en la legislación sectorial para su delimitación o identificación, deban preservarse cautelarmente para garantizar su protección.

d) Suelo rústico común, que incluye los terrenos descritos en el párrafo e) del artículo anterior.

2. La inclusión de un terreno en varias categorías de suelo rústico conllevará la aplicación de forma complementaria de los distintos regímenes que correspondan.

Artículo 15. *Suelo urbanizable.*

1. Integran el suelo urbanizable aquellos terrenos clasificados como tal por el Plan General de Ordenación Estructural para los que se prevé su transformación mediante la urbanización por considerarlos adecuados para atender y garantizar las necesidades de crecimiento y desarrollo previsible del municipio, bajo los principios de sostenibilidad y racionalidad, y una vez contempladas las posibilidades de respuesta a dichas necesidades mediante actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

2. Conforme al principio de desarrollo urbanístico sostenible recogido en el artículo 2 , los terrenos que se clasifiquen como suelo urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Estar debidamente justificada la necesidad de su transformación, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda.

b) Ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados, tras su transformación, en la ciudad ya consolidada. De esta condición quedan excepcionados:

1.º Aquellos desarrollos que no puedan ubicarse en continuidad con el suelo urbano debido a la existencia de elementos naturales, infraestructuras o por afecciones sectoriales que justificadamente lo impidan.

2.º Los nuevos desarrollos de uso global industrial o turístico que de forma justificada deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes, siempre que no incluyan, por previsión expresa o por compatibilidad, la implantación de actuaciones de uso residencial.

3.º Las actuaciones de carácter supramunicipal contempladas expresamente en los planes de ordenación territorial o en una Declaración de Interés Autonómico.

Artículo 16. *Situaciones de suelo urbanizable.*

En suelo urbanizable no se definen categorías, distinguiéndose dos situaciones:

Zonificado, constituida por los suelos incluidos en una zona de suelo urbanizable que precisan, para su desarrollo, de la delimitación de uno o varios ámbitos y la consiguiente aprobación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

Ordenado, constituida por los suelos en la situación anterior sobre los que se ha delimitado un ámbito y cuentan con el Plan Parcial de Ordenación que establece su ordenación detallada aprobado definitivamente.

Estos suelos pasarán a tener la condición de suelo urbano consolidado, en situación de ejecutados, cuando concluyan las obras de urbanización de acuerdo con el instrumento de planeamiento y cumplidos todos los deberes legales exigibles.

Artículo 17. *Situaciones del suelo y de la urbanización en relación con la legislación estatal.*

1. A los efectos de lo previsto en la legislación estatal sobre régimen jurídico del suelo:
 - a) Se encuentran en situación básica de suelo urbanizado los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado conforme al artículo 12.a) esta Ley.
 - b) Se encuentran en situación básica de suelo rural los terrenos clasificados como suelo urbano pendiente de consolidar, rústico y urbanizable conforme a los artículos 12.b), 13 y 15.
2. De acuerdo con lo dispuesto en la referida legislación estatal, la terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras de urbanización de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras. Reglamentariamente se establecerán las condiciones que pudieran permitir la recepción parcial de las obras urbanizadoras.

CAPÍTULO II

Régimen del suelo

SECCIÓN 1ª: CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 18. *Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo y principios generales del régimen urbanístico.*

1. La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.
2. Las facultades del propietario del suelo alcanzan al suelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público y la legislación y planificación sectorial.
3. La previsión de edificabilidad por la ordenación urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por esta Ley.
4. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en esta Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.
5. En los suelos urbanos, así como en los suelos urbanizables, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por esta de las cargas y beneficios que se generan, se producen en la forma y los términos establecidos en esta Ley. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.
 - b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización

se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

6. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General de Ordenación Estructural, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento subjetivo atribuido al mismo por el citado instrumento de planeamiento.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, este se presumirá público.

Artículo 19. *Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos y deberes.*

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a este por razón de su clasificación, categoría y situación, el derecho al uso, disfrute y explotación normal del suelo, a tenor de su ubicación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede este sujeto por razón de su clasificación, categoría y situación, los siguientes deberes:

a) Destinar los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

d) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sea exigibles, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

3. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado anterior es condición del legítimo ejercicio de los derechos, sin que puedan entenderse adquiridos por silencio administrativo facultades que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

SECCIÓN 2.ª EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 20. *Régimen del suelo rústico. Derechos y Deberes.*

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo rústico comprende los siguientes derechos.

a) La utilización, disfrute y disposición de los terrenos, que en esta clase de suelo incluye los actos precisos para el normal desarrollo de los usos propios a los que efectivamente se destinen, mediante el empleo de medios técnicos ordinarios que no supongan la transformación de su naturaleza y que no se encuentren prohibidos por la planificación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación aplicable por razón de la materia.

Son propios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

b) La realización de las actuaciones ordinarias de naturaleza urbanística, no previstas en el apartado anterior, que estén expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Estructural en cada categoría de este suelo, conforme al régimen que para las mismas se establece en el artículo 35.

c) La realización en los asentamientos delimitados como Hábitat Rural Diseminado de las actuaciones que expresamente se prevean en el Plan General de Ordenación Estructural para la conservación, mantenimiento y desarrollo de estos ámbitos y en los Planes Especiales que en desarrollo del mismo se aprueben, conforme al régimen que para las mismas se establece en el artículo 38.

2. En los suelos rústicos protegidos y especialmente protegidos los derechos reconocidos en el punto anterior quedarán sometidos a la preservación de los valores que motivaron su protección conforme al régimen que se establezca en la planificación territorial y urbanística o en la legislación sectorial correspondiente.
3. El contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo rústico comprende los siguientes deberes:
 - a) Conservar el suelo debiendo dedicarlo en esta clase de suelo, con carácter general, a los usos propios del medio rural, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y conservar las edificaciones existentes conforme al régimen urbanístico que reglamentariamente se determine.
 - b) Cumplir con los deberes inherentes a las actuaciones excepcionales que se legitimen, conforme a lo establecido en el artículo 36.
 - c) En los asentamientos urbanísticos delimitados por el Plan General de Ordenación Estructural, costear, ejecutar y mantener las obras previstas por este y por los Planes Especiales que lo desarrollen.
4. Están prohibidas en esta clase de suelo, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, las siguientes actuaciones:
 - a) Las que contravengan lo dispuesto en la legislación urbanística.
 - b) Las parcelaciones urbanísticas, sin que puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.
 - c) Las obras de urbanización, salvo las necesarias para la ejecución de sistemas generales e infraestructuras previstos en la planificación territorial y urbanística, en la legislación sectorial, o que se autoricen excepcionalmente por el procedimiento previsto en el artículo 37.

SECCIÓN 3.ª EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 21. *Régimen del suelo urbanizable.*

1. El régimen del suelo urbanizable queda establecido en función de su situación de zonificado u ordenado, así como del estado de tramitación de la actuación de transformación urbanística.
2. El reparto de cargas y beneficios se realizará en función de la propiedad del suelo.

Artículo 22. *Derechos y deberes del suelo urbanizable zonificado.*

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable zonificado los derechos y deberes propios del régimen del suelo rústico, y además, cuando la Administración actuante no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución, el derecho de promover una iniciativa para una actuación de transformación urbanística, conforme al procedimiento establecido en el artículo 76. El ejercicio del derecho a elaborar y presentar el plan parcial de ordenación requiere con carácter previo la aprobación de la iniciativa de la actuación.

Aprobada la iniciativa de la actuación, y hasta la aprobación definitiva de la ordenación detallada, en el ámbito correspondiente a dicha iniciativa sólo podrán autorizarse los usos, construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos compatibles con la ordenación urbanística general y los de naturaleza provisional reguladas en el artículo 39.

Artículo 23. *Derechos y deberes del suelo urbanizable ordenado.*

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable ordenado los siguientes derechos:

Cuando la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación de suelo. Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá de un plazo que no podrá ser

inferior a un mes a contar desde el momento anterior a aquel en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados. Este derecho incluye:

- a) Competir, en los casos establecidos en esta Ley, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación.
- b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en la forma y condiciones determinadas en esta Ley, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
- c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable ordenado los siguientes deberes:

- a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
- b) Ceder gratuitamente y libre de cargas a la Administración actuante los terrenos, ya urbanizados y dispuestos para su utilización o edificación, según el caso, destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, viales, aparcamientos públicos y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos, que comprenden tanto las destinadas al servicio del ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
- c) Ceder gratuitamente y libre de cargas a la Administración actuante los terrenos ya urbanizados, en los que se localice el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento. Esta cesión se destinará al patrimonio público de suelo y, cuando se justifique en el instrumento de planeamiento, podrá sustituirse por su equivalente en metálico mediante resolución motivada de la Administración actuante.

Cuando una actuación pública conlleve el realojo y retorno de la población existente, la edificabilidad de las viviendas vinculadas al retorno de la población se excluirá del aprovechamiento urbanístico al que haya que referir la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

- d) Ceder la superficie de suelo correspondiente los excesos de aprovechamiento.
- e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido en los instrumentos de planeamiento, que incluye también la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
- g) Garantizar el realojamiento y, en su caso, el retorno de los ocupantes que se precise desalojar de los inmuebles situados en el ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, cuando sea legalmente preceptivo.
- h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones e instalaciones legales que deban ser demolidas con motivo de la actuación, así como de plantaciones que sean incompatibles con motivo de la misma, siempre y cuando se hayan constituidos o realizados con anterioridad a la clasificación del suelo.
- i) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación.
- j) Cualquier otro que pueda ser legalmente asumido de forma expresa mediante convenio urbanístico.

Artículo 24. *Efectos de la aprobación de la ordenación detallada en suelo urbanizable.*

La aprobación de la ordenación detallada determina los siguientes efectos:

- a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del ámbito delimitado, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 23, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 23, así como a ejercitar los derechos determinados en el mismo.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

e) Con carácter general, no será posible la realización de actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización, salvo las construcciones obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y los de naturaleza provisional previstos en el artículo 39. No obstante, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 25. Régimen del suelo urbano.

1. El régimen del suelo urbano queda establecido en función de las categorías de consolidado y pendiente de consolidar reguladas en el artículo 12, y según se encuentren en situación de ejecutado, reordenado, zonificado u ordenado.

2. El reparto de cargas y beneficios se realizará en función de los incrementos de aprovechamientos subjetivos para los suelos urbanos consolidados que pasen a la situación de reordenados, y en función de la propiedad del suelo para los suelos urbanos pendientes de consolidar que pasen a la situación de ordenados.

Artículo 26. Derechos y deberes del suelo urbano consolidado ejecutado.

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano consolidado no sometido a actuación de transformación urbanística comprende el derecho a materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y a destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración, desarrollando en ellas las actividades previstas. Así mismo, incluye el derecho a promover una iniciativa para una actuación de transformación urbanística, conforme al procedimiento establecido en el artículo 76.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano consolidado no sometido a actuación de transformación urbanística los siguientes deberes:

a) Realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

b) Ejecutar, en su caso, la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

Artículo 27. Derechos y deberes del suelo urbano consolidado reordenado.

El régimen del suelo urbano consolidado sometido a una actuación de transformación urbanística, una vez aprobada la ordenación detallada de la misma, queda constituido por los derechos y deberes establecidos en el artículo 23 para el suelo urbanizable ordenado, con las siguientes particularidades:

a) El cálculo de las cesiones de suelo dotacional se establecerá reglamentariamente y se realizará de acuerdo con el objetivo dotacional de la zona de suelo urbano en la que se localice la actuación y con los criterios y directrices de ordenación establecidos por los instrumentos de planeamiento general de aplicación. En todo caso, en este cálculo se tendrá en cuenta el incremento de edificabilidad, densidad y los cambios de uso que pudieran plantearse.

b) El porcentaje de cesión a la Administración no podrá ser inferior al 5% ni superior al 20% del incremento del aprovechamiento objetivo. Este porcentaje se modulará justificadamente en el instrumento de planeamiento para cada actuación en función de las cargas que esta deba soportar.

Artículo 28. Derechos y deberes del suelo urbano pendiente de consolidar zonificado.

1. En el suelo urbano pendiente de consolidar zonificado, hasta que se apruebe la actuación de transformación urbanística, será de aplicación el régimen del suelo rústico establecido en el artículo 20, con la particularidad de que sólo podrán autorizarse los usos, construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos compatibles con la ordenación urbanística general y los de naturaleza provisional regulados en el artículo 39.
2. Así mismo, el derecho de propiedad de estos suelos comprende el de promover una iniciativa para una actuación de transformación urbanística, conforme al procedimiento establecido en el artículo 76, para su pase a la situación de suelo urbano pendiente de consolidar ordenado.

Artículo 29. Derechos y deberes del suelo urbano pendiente de consolidar ordenado.

El régimen del suelo urbano pendiente de consolidar ordenado queda constituido por los derechos y deberes establecidos en el artículo 23 para el suelo urbanizable ordenado, con las siguientes particularidades:

- a) El cálculo de las cesiones de suelo dotacional, se establecerá reglamentariamente y se realizará de acuerdo con el objetivo dotacional de la zona de suelo urbano en la que se localice la actuación y con los criterios y directrices de ordenación establecidos por los instrumentos de planeamiento general de aplicación.
- b) El porcentaje de cesión a la Administración no podrá ser inferior al 5% ni superior al 20% del aprovechamiento medio del área de reparto.

Artículo 30. Efectos de la aprobación de la ordenación detallada en suelo urbano

La aprobación de la ordenación detallada en suelo urbano determina los siguientes efectos:

- a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del ámbito delimitado, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 29, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- c) En los casos de suelos urbanos consolidados reordenados, el derecho de los propietarios al incremento del aprovechamiento urbanístico descontado el porcentaje de cesión obligatoria al Ayuntamiento, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 27, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 27.
- d) En los casos de suelos urbanos pendientes de consolidar, el derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante por la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 29, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 29.
- e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.
- f) Con carácter general, no será posible la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo 39. No obstante, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

CAPÍTULO III

Las actuaciones urbanísticas.

SECCIÓN 1.ª ACTUACIONES URBANÍSTICA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 31. *Actuaciones Urbanísticas en suelo urbano consolidado.*

1. En el suelo urbano consolidado podrán establecerse alguna de las siguientes actuaciones de transformación urbanística:
 - a) De reforma o renovación de la ordenación y la urbanización, que supongan la innovación, modificación o mejora de la ordenación y de la urbanización existente, mediante los Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales Integrales de Renovación Urbana o Planes Especiales de Protección.
 - b) De nueva ordenación sobre una parcela o conjunto de parcelas, sin afectar al uso, edificabilidad, densidad o aprovechamiento urbanístico, siempre que no requieran la reforma o renovación de la urbanización, mediante los Estudios de Detalle.
 - c) De nueva ordenación sobre una parcela o conjunto de parcelas, sin las limitaciones del apartado anterior, siempre que no requieran la reforma o renovación de la urbanización, mediante los Estudios de Ordenación.
2. Estas actuaciones podrán establecerse en el Plan Municipal de Ordenación Urbana o mediante el procedimiento previsto en el artículo 76, siempre que se ajusten a los criterios y directrices de aquel y los que al respecto pudiera contener el Plan General de Ordenación Estructural para las distintas zonas. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.
3. Las actuaciones de renovación o mejora de la urbanización, que no implican nueva ordenación, se llevarán a cabo mediante obras públicas ordinarias.
4. En ningún caso, el establecimiento por el instrumento que corresponda de alguna de las actuaciones contempladas en este artículo supondrá la pérdida de la condición de suelo urbano consolidado de los suelos objeto de la referida actuación.

Artículo 32. *Actuación de transformación urbanística en suelo urbano pendiente de consolidar y en suelo urbanizable zonificado.*

1. En el suelo urbano pendiente de consolidar, el Plan Municipal de Ordenación Urbana, deberá establecer las actuaciones de transformación urbanística de ordenación y urbanización, que se desarrollaran mediante los Planes Especiales de Ordenación Urbana, ajustándose a los criterios y directrices contenidas en el Plan General de Ordenación Estructural para las distintas zonas.
2. En el suelo urbanizable zonificado se podrán establecer actuaciones de transformación urbanística de ordenación y urbanización mediante el procedimiento previsto en el artículo 76, que se desarrollarán mediante Plan Parcial de Ordenación ajustándose a los criterios, directrices y programación contenidos el Plan General de Ordenación Estructural para las distintas zonas.

Artículo 33. *Las actuaciones de transformación urbanística en relación con la legislación estatal.*

1. Las actuaciones de reforma o renovación de la ordenación y la urbanización en suelo urbano consolidado previstas en el apartado 31.1 a), se corresponden con las actuaciones de urbanización que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización, de la legislación estatal.
2. Las actuaciones de nueva ordenación en suelo urbano consolidado previstas en el apartado 31.1 c), se corresponden con las actuaciones de dotación, de la legislación estatal.
3. Las actuaciones de ordenación y la urbanización en suelo urbano pendiente de consolidar y en suelo urbanizable zonificado previstas en el artículo 32, se corresponden con las actuaciones de urbanización que tienen por objeto una nueva urbanización, de la legislación estatal.

SECCIÓN 2.ª ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 34. *Régimen de las actuaciones sobre suelo rústico.*

1. En el suelo rústico podrán desarrollarse usos y llevarse a cabo segregaciones, obras, construcciones, instalaciones e infraestructuras conforme a los siguientes tipos de actuaciones:
 - a) Actuaciones ordinarias.

b) Actuaciones excepcionales.

c) Actuaciones sobre asentamientos existentes.

2. Todas las actuaciones enumeradas en el apartado anterior deberán cumplir con las siguientes reglas, sin perjuicio del régimen específico aplicable a cada una de ellas.

a) Deberán estar expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Estructural o por el Plan Especial que al efecto se apruebe, y realizarse conforme a las determinaciones establecidas en su normativa. Se exceptúa de lo anterior aquellas actuaciones expresamente legitimadas por los instrumentos de la ordenación territorial.

b) En los suelos rústicos protegidos y especialmente protegidos las actuaciones quedarán sometidas a la preservación de los valores que motivaron su protección, conforme al régimen que se establezca en la planificación territorial o urbanística, o en la legislación sectorial correspondiente.

c) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los Planes Generales de Ordenación Estructural.

d) Las edificaciones infraestructuras e instalaciones quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación debiendo ser proporcionadas al mismo y adecuadas al entorno rural donde se ubican.

e) Todas las actuaciones están sujetas a licencia urbanística, siendo además preceptivo el trámite previo de autorización de implantación regulado en el artículo 37 para las actuaciones excepcionales. Se exceptúan de esta regla las segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

Artículo 35. *Régimen de las actuaciones ordinarias en suelo rústico.*

1. En suelo rústico podrán autorizarse como actuaciones ordinarias los actos de naturaleza urbanística consistentes en las segregaciones, obras, construcciones, infraestructuras e instalaciones que sean necesarias para:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de los usos propios del suelo rústico. Se incluyen en este apartado las obras y edificaciones que se requieran para el desarrollo de las actividades artesanales complementarias de primera transformación y comercialización de los productos generados en la misma finca que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal.

b) La conservación, rehabilitación y reforma de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes, conforme al régimen urbanístico que les corresponda.

c) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras e instalaciones destinadas a la prestación de servicios de interés general que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo. Cuando las mismas no se encuentren previstas en los instrumentos de planeamiento, durante el procedimiento de autorización que establezca la legislación reguladora del servicio correspondiente, se solicitará al municipio afectado informe de compatibilidad de las actuaciones pretendidas con la planificación territorial y urbanística.

2. Para las actuaciones ordinarias únicamente será preceptiva la licencia municipal, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial.

3. Las actuaciones ordinarias autorizadas quedarán vinculadas a los usos y actividades que justifican la necesidad de materializarlas, procediendo a su demolición o desmantelamiento una vez que cesen los mismos.

4. A los efectos del apartado anterior se constituirá una garantía por el mismo importe y finalidad señalados en el artículo 36.2.c. Esta garantía no será exigible para las actuaciones ordinarias del sector primario.

Artículo 36. *Régimen de las actuaciones excepcionales en suelo rústico.*

1. En suelo rústico podrán implantarse, excepcionalmente y mediante el procedimiento de autorización regulado en el artículo 37, aquellas actuaciones no previstas en el artículo anterior que sean declaradas de interés público o social y que contribuyan al desarrollo sostenible del medio rural o que hayan de emplazarse en dicho suelo por las características, requisitos o destino de dichas actuaciones.

2. Las actuaciones excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Podrán tener por objeto la implantación usos dotacionales, industriales o turísticos, y la realización de las obras, edificaciones e infraestructuras necesarias para el desarrollo de los mismos. Así mismo, vinculadas a usos propios o a actuaciones excepcionales en suelo rústico, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso habitacional, debiendo garantizarse la proporcionalidad entre éstas y aquellos.

b) Tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización, transcurrido el cual se procederá a la restitución de los terrenos y de su entorno inmediato.

Los promotores de la actuación constituirán una garantía equivalente diez por ciento del importe total de la inversión, para cubrir, en su caso, los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes de las labores de restitución.

c) Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo rústico permitido para estas actuaciones se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de suelo.

Estarán obligados al pago de la prestación los promotores de las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística con una cuantía de hasta un diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá modularse mediante ordenanza municipal según el tipo de actuación y las condiciones de implantación.

Artículo 37. Implantación de actuaciones excepcionales en suelo rústico.

1. Las actuaciones excepcionales sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización de implantación sobre un terreno concreto y por un plazo determinado, garantizando con carácter previo a la licencia urbanística el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta Ley para poder llevarlas a cabo.

2. Corresponde a los municipios la tramitación de las autorizaciones para implantar actuaciones excepcionales en suelo rústico y su concesión, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, mediante la aprobación de un documento técnico, cuyo contenido se determinará reglamentariamente, en el que se reflejen de forma inequívoca los usos y actividades que pretendan implantarse y la obras, construcciones e infraestructuras necesarias para desarrollarlos y en el que se concrete el efectivo cumplimiento de las condiciones derivadas del régimen del suelo rústico y de la ordenación territorial y urbanística.

3. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo la autorización para implantar actuaciones excepcionales en suelo rústico cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

a) Tener la actuación, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia sobre intereses territoriales de carácter supramunicipal.

b) Localizarse sobre terrenos con la categoría de especial protección.

c) Implantarse en terrenos de un municipio sin instrumento de planeamiento general o que, aun disponiendo de él, no cuente con una regulación propia para el suelo rústico.

4. El plazo de vigencia de la autorización será de un año, dentro del cual deberá solicitarse la correspondiente licencia urbanística municipal, transcurrido el cual sin haberla solicitado, se declarará la caducidad de la autorización, previa audiencia al interesado.

5. El procedimiento para la autorización previa de actuaciones excepcionales sobre suelo rústico se determinará reglamentariamente con sujeción a las siguientes reglas.

a) La solicitud de autorización previa se dirigirá por los interesados al Ayuntamiento correspondiente acompañada de la documentación señalada en el apartado 2 de este artículo.

b) Será preceptivo el sometimiento a información pública del documento conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local por periodo no inferior a 20 días. Durante este periodo se dará audiencia a los propietarios de los terrenos afectados.

c) Durante su tramitación se requerirá informe de las administraciones sectoriales cuya competencia pueda verse afectada por la actuación. Cuando el proyecto objeto de licencia deba someterse a algún trámite de evaluación ambiental, la tramitación de la autorización se realizará de forma coordinada.

d) Cuando la autorización sea competencia municipal, esta será acordada por el Pleno del Ayuntamiento teniendo en cuenta los criterios de legalidad y oportunidad establecidos en los artículos 34 y 36, previa solicitud de informe a la Consejería competente en materia de urbanismo, que se pronunciará sobre el cumplimiento de las condiciones derivadas del régimen del suelo correspondiente y sobre la compatibilidad del uso con la planificación territorial y urbanística. El informe se solicitará durante el periodo de información pública del procedimiento y se emitirá en el plazo de treinta días.

e) Cuando la competencia para la autorización corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo, el Ayuntamiento, una vez concluida su tramitación, dará traslado del expediente a dicha Consejería previa valoración por el Ayuntamiento de los criterios de legalidad y oportunidad establecidos en los artículos 34 y 36.

f) La resolución que ponga fin al procedimiento de autorización para implantar actuaciones excepcionales en suelo rústico se notificará al interesado y publicará en el boletín oficial correspondiente. Para el caso de que la autorización sea competencia municipal se dará cuenta de ella a la Consejería competente en materia de urbanismo. Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

Artículo 38. *Régimen de las actuaciones sobre los asentamientos existentes en suelo rústico.*

1. Los terrenos y edificaciones incluidos en un asentamiento urbanístico quedan sometidos al régimen del suelo señalado a continuación:

a) El régimen aplicable a los asentamientos urbanísticos incorporados a la ordenación urbanística será el correspondiente a la clase y categoría de suelo en la que se incluyan, quedando los titulares de los terrenos y edificaciones sujetos al cumplimiento de los deberes correspondientes.

Los derechos inherentes a la clase de suelo que corresponda podrán adquirirse de forma gradual y proporcional al cumplimiento de los deberes, conforme a las especificidades sobre la gestión y ejecución del planeamiento que para este régimen se determinen reglamentariamente.

b) El régimen aplicable a los asentamientos urbanísticos no incorporados a la ordenación urbanística será el correspondiente al de la categoría de suelo rústico a la que pertenezcan, quedando prohibido cualquier acto que induzca a la ampliación, colmatación o consolidación de los mismos.

En estos asentamientos se realizarán aquellas actuaciones que, siendo compatibles con la regulación establecida por el Plan General de Ordenación Estructural, tengan por objeto integrar ambiental y paisajísticamente el asentamiento o garantizar las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad de las edificaciones existentes.

Los titulares de terrenos y edificaciones comprendidos en estos asentamientos tienen el deber de costear las actuaciones descritas en el párrafo anterior, en los términos previstos por el Plan General de Ordenación Estructural.

c) En los ámbitos del hábitat rural diseminado solo podrán llevarse a cabo aquellas actuaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Estructural y por el Plan Especial que los ordene, contribuyan a la conservación, protección y mejora de los mismos.

Los titulares de terrenos y edificaciones comprendidos en estos asentamientos tienen el deber de costear las obras de mejora en las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su caso, se definan en los Planes Especiales, correspondiendo el mantenimiento de las mismas en la forma que se determine en los instrumentos de planeamiento.

2. El régimen definido en el apartado anterior se desarrollará reglamentariamente y se aplicará sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado que correspondan y del régimen aplicable a las edificaciones existentes según su situación jurídica.

SECCIÓN 3.ª ACTUACIONES PROVISIONALES

Artículo 39. *Usos y obras provisionales.*

En los suelos urbanizables y urbanos pendiente de consolidar, en los que no se haya iniciado el procedimiento de ejecución urbanística correspondiente, podrán autorizarse usos, construcciones, obras e instalaciones de carácter provisional, realizados con materiales fácilmente desmontables.

Estos usos, construcciones, obras e instalaciones no podrán estar prohibidos por la legislación sectorial o por el planeamiento urbanístico, ni podrán dificultar la ejecución de este, debiendo cesar y desmantelarse cuando así lo acuerde la Administración competente sin derecho a indemnización alguna. Serán autorizados mediante licencia, quedando condicionada su eficacia a la prestación de garantía por importe del coste de desmantelamiento. Además, cuando los actos autorizados accedan al Registro de la Propiedad, se hará constar el carácter precario de los mismos.

TÍTULO II

La ordenación y el planeamiento urbanísticos

CAPÍTULO I

La ordenación urbanística

SECCIÓN 1.ª LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA, LOS NIVELES DE ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES

Artículo 40. La ordenación urbanística.

Se entiende por ordenación urbanística, a los efectos de esta Ley, el conjunto de determinaciones y criterios que regulan la ocupación y utilización del suelo, los procesos de transformación del mismo mediante la urbanización y la edificación, así como el uso, la conservación y la rehabilitación de construcciones, instalaciones y edificaciones.

Artículo 41. Los niveles de ordenación.

1. Las determinaciones de la ordenación urbanística se clasifican en tres niveles: estructural, pormenorizada y detallada.
2. La ordenación estructural está formada por las determinaciones que definen el modelo urbanístico de ocupación del territorio, su estructura general y los criterios para su desarrollo.
3. La ordenación pormenorizada, en desarrollo de la ordenación estructural, está formada por las determinaciones que establecen los parámetros urbanísticos básicos de ámbitos concretos de suelo urbano y urbanizable sometidos a actuaciones de transformación urbanística.
4. La ordenación detallada está formada por las determinaciones que definen la ordenación urbanística completa del suelo urbano consolidado y, en desarrollo de la ordenación pormenorizada, de las actuaciones de transformación urbanística.
5. Reglamentariamente podrán completarse, concretarse y desarrollarse las determinaciones de los distintos niveles de ordenación que se establecen en los siguientes artículos.

Artículo 42. Determinaciones de la ordenación estructural.

Forman parte de la ordenación estructural las siguientes determinaciones:

- a) Las clases y categorías de suelo.
- b) La delimitación de las zonas de suelo urbano, urbanizable y rústico en función de sus características homogéneas y valores, estableciendo para las mismas el siguiente contenido:
 - 1º. Para las zonas de suelo urbano: los parámetros globales existentes y propuestos de uso, densidad, edificabilidad; la media dotacional y el estándar de dotaciones para las actuaciones urbanísticas que permite cumplir el objetivo de mejora; y los criterios y directrices para la delimitación, ordenación y programación de las actuaciones de transformación urbanística.
 - 2º. Para las zonas de suelo urbanizable: los parámetros propuestos de uso global, el índice de edificabilidad, los niveles de densidad y nivel dotacional; y los criterios y directrices para la delimitación, ordenación y programación de las actuaciones de transformación urbanística.
 - 3º. Para las zonas de suelo rústico, los criterios y directrices para la implantación de las actuaciones excepcionales que expresamente se permitan en cada categoría de suelo.

c) En las zonas de suelo urbano y urbanizable, el porcentaje de la edificabilidad residencial que ha de reservarse en las actuaciones previstas en el artículo 31.1.a y 32 para cubrir, al menos, las necesidades de vivienda protegida establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, garantizando una distribución equilibrada de la misma.

Este porcentaje no podrá ser inferior al establecido por la legislación básica estatal, pudiendo ser modulado reglamentariamente en función de la caracterización de los municipios contemplada en la planificación territorial o para determinadas actuaciones de transformación urbanística.

d) Para las zonas de suelo urbanizable y los ámbitos de suelo urbano pendiente de consolidar, las áreas de reparto y el aprovechamiento medio.

e) Los equipamientos supramunicipales y los sistemas generales existentes y propuestos de espacios libres, equipamientos, movilidad y de infraestructuras y servicios urbanos.

f) La delimitación y las normas reguladoras de los espacios, ámbitos o elementos que sean objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, arqueológico, histórico o cultural contemplando, en todo caso, los así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) La delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo rústico y la normativa que regula su ordenación o integración ambiental y paisajística conforme a los criterios de ordenación establecidos en el artículo 59.

h) Las normas generales de las distintas clases y categorías de suelo, las que evitan la formación de nuevos asentamientos, las de protección del litoral, y las normas particulares del suelo rústico, salvo las que regulan las condiciones de la edificación.

Artículo 43. *Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada.*

Forman parte de la ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y urbanizable.

b) Los parámetros urbanísticos básicos para la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística: el número máximo de viviendas, la edificabilidad máxima, la reserva de suelo mínima para dotaciones locales y los criterios y directrices para la programación y ordenación detallada.

c) La delimitación y las normas reguladoras de los espacios, ámbitos o elementos que sean objeto de protección por su valor arquitectónico, arqueológico, histórico o cultural y que no deban formar parte de la ordenación estructural.

d) La definición de una red estructurante de movilidad que complemente la establecida en la ordenación estructural.

Artículo 44. *Determinaciones de la Ordenación Detallada.*

1. La ordenación detallada, en suelo urbano y urbanizable, está compuesta por el conjunto de determinaciones precisas para la definición completa de la malla urbana, legitimando con ello la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, y se define mediante los siguientes elementos:

a) La definición del espacio público urbano, incluyendo las conexiones exteriores o enlaces necesarios.

b) La definición de las parcelas dotacionales.

c) La definición de las parcelas lucrativas con asignación del uso pormenorizado; edificabilidad y número de viviendas máximo; condiciones de edificación y parcela; número mínimo de aparcamientos privados complementarios de los públicos; y, en su caso, la edificabilidad y número de viviendas protegidas.

d) El trazado de las redes de infraestructuras y sus características, las parcelas y construcciones asociadas y las conexiones exteriores necesarias.

2. La ordenación detallada en suelo rústico está compuesta por las normas que regulan las condiciones de edificación en cada categoría de suelo.

SECCIÓN 2.ª LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO

Artículo 45. *Áreas de reparto.*

1. El Plan General de Ordenación Estructural y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:
 - a) Para las zonas de suelo urbanizable, una o varias áreas de reparto, incluyendo los sistemas generales adscritos a las mismas.
 - b) Para la totalidad del suelo urbano pendiente de consolidar, una o varias áreas de reparto, incluyendo los sistemas generales adscritos a las mismas.
2. En el suelo urbano pendiente de consolidar, los Planes Especiales podrá excluir de la equidistribución los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Estructural o el Plan de Ordenación Intermunicipal.

Artículo 46. *El aprovechamiento urbanístico: Conceptos.*

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación.
2. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.
3. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos.
4. Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.
5. Se entiende por aprovechamiento preexistente el aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación detallada contemplada en el Plan y una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontraran pendientes de satisfacer. En caso de ausencia de edificabilidad o usos lucrativos preexistentes en parcelas que no formen parte del dominio público, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona del suelo urbano en la que la parcela se encuentre integrada.

Artículo 47. *Aprovechamiento medio.*

1. El Plan General de Ordenación Estructural y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, determinarán, mediante coeficientes unitarios de usos característicos y, en su caso, de la tipología, localización e infraestructuras, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:
 - a) Tanto en el suelo urbanizable como en el suelo urbano pendiente de consolidar, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por los equipamientos ya existentes y afectados a su destino.
 - b) Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos, de sus propias características, o las del municipio, aconsejen un tratamiento diferenciado.
2. Podrán aplicarse transferencias de aprovechamiento de unas parcelas a otras, o llevar a cabo, conforme a esta Ley, reservas de aprovechamiento para la obtención por la Administración de terrenos con destino dotacional público. Igualmente, los municipios podrán transmitir, directamente y 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.

3. Los acuerdos de reserva, transmisión o cesión de aprovechamiento se inscribirán en un registro municipal cuya regulación se realizará reglamentariamente.

4. Reglamentariamente se podrán regular los distintos aspectos, criterios y técnicas urbanísticas previstos en el presente artículo.

SECCIÓN 3.ª CRITERIOS PARA UNA ORDENACIÓN URBANÍSTICA SOSTENIBLE.

Subsección 1.ª Criterios generales

Artículo 48. Criterios de ordenación.

1. Los criterios de ordenación definidos en esta sección tienen por objeto la incorporación a la ordenación urbanística del principio de desarrollo urbanístico sostenible definido en el artículo 2.

2. Los criterios tienen un carácter vinculante en cuanto a sus fines para la ordenación urbanística. Los distintos instrumentos urbanísticos, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán las medidas y determinaciones necesarias para ello.

3. Las actuaciones sobre suelo urbano, urbanizable y rústico deberán proponerse, en el marco de la ordenación territorial y urbanística, conforme a los siguientes principios generales:

a) Viabilidad económica: todas las actuaciones deberán justificar que generan suficientes beneficios y aprovechamientos por sí mismas para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución.

b) Viabilidad ambiental e integración paisajística.

c) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general, cumpliendo con la función social del suelo y estableciendo las dotaciones, infraestructuras y demás reservas necesarias.

Artículo 49. Criterios de ordenación del espacio público urbano.

1. Se define como espacio público urbano aquel que queda conformado por el entramado de suelos públicos del sistema viario y de movilidad y del conjunto de parcelas dotacionales calificadas como espacio libre por la planificación urbanística.

2. En la ordenación urbanística del espacio público urbano se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) Se priorizará la calidad del suelo del sistema viario y de movilidad que se destine al peatón, a la vegetación y al transporte no motorizado frente al resto de suelo destinado al vehículo motorizado. A fin de fomentar los desplazamientos a pie, se generarán recorridos confortables desde el punto de vista de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

b) Se garantizará la interconexión entre los suelos que conforman los espacios libres urbanos, y entre estos y el entorno periurbano y rural.

c) Con carácter general, todos los espacios públicos deberán disponer de arbolado en proporción suficiente para que la masa vegetal garantice la confortabilidad de los mismos y ayude a mitigar los efectos del cambio climático.

Artículo 50. Criterios de ordenación del espacio verde urbano.

1. Se define como espacio verde urbano la parte del espacio público urbano, tanto de sistemas generales como de sistemas locales, que está dotada de vegetación y presenta una superficie permeable.

2. Los instrumentos de planeamiento establecerán, de acuerdo con el alcance de sus determinaciones, las medidas necesarias para:

a) Alcanzar un estándar global mínimo de espacio verde urbano en el municipio de 10m² de suelo por habitante, calculado sobre el total de población prevista en el Plan General de Ordenación Estructural. En todo caso, las innovaciones del planeamiento vigente y las distintas actuaciones de transformación urbanística que pudieran

plantearse deberán fundamentarse en el mantenimiento o mejora del estándar ya alcanzado.

b) Que en los diferentes ámbitos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y urbanizable la superficie de espacio verde urbano no sea inferior al 20% de la superficie total del espacio público urbano.

c) La creación de superficies dotadas de vegetación de carácter privado que complementen el espacio verde urbano.

3. Reglamentariamente podrán establecerse para la reserva de suelos destinados a espacio verde urbano las condiciones de superficie y demás determinaciones que deben cumplir dichos suelos.

Artículo 51. *Criterios de ordenación de los equipamientos.*

1. El sistema de equipamientos, generales y locales, estará formado por las parcelas y edificaciones destinadas a cubrir las demandas de usos colectivos y servicios públicos, que tengan la condición de dominio público o alcancen dicha condición en ejecución de los instrumentos de planeamiento, sin perjuicio de los equipamientos privados que dichos instrumentos contemplen como complemento de los públicos.

2. Los equipamientos existentes y propuestos en el Plan General de Ordenación Estructural como sistemas generales tendrán una distribución espacial homogénea, evitando posiciones periféricas y con una adecuada accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado.

3. El sistema local de equipamientos establecido cumplirá igualmente las condiciones reflejadas en el apartado anterior, referidas al ámbito de ordenación.

4. Los instrumentos de planeamiento general podrán incorporar criterios y directrices de ordenación que equilibren de forma racional la oferta de equipamientos.

5. El instrumento de planeamiento podrá establecer una regulación flexible del uso pormenorizado en las parcelas de equipamiento local para ajustarlo a las demandas concretas del ámbito de actuación en el momento de su implantación efectiva. La determinación del uso pormenorizado concreto se realizará en este caso conforme a los criterios y directrices del planeamiento general y previo acuerdo municipal.

6. Reglamentariamente podrán establecerse unos estándares mínimos para la reserva de suelos destinados a equipamientos, generales y locales, así como las condiciones de superficie y demás determinaciones que deben cumplir en función de su destino.

Artículo 52. *Criterios de ordenación de los sistemas generales.*

1. Los sistemas generales están constituidos por los terrenos y construcciones que integran la red básica de dotaciones de titularidad pública, formando la estructura general actual y de desarrollo del término municipal, asegurando la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y dando servicio a toda la población o a parte de la misma.

2. Los sistemas generales se pueden implantar sobre cualquier clase y categoría de suelo, debiendo distinguirse entre existentes y propuestos, y se califican como de:

a) Espacios libres.

b) Equipamientos.

c) Movilidad.

d) Infraestructuras y servicios urbanos.

3. El instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente podrá ajustar la delimitación de los sistemas generales en suelo urbanizable siempre que no se reduzca su superficie ni se afecte negativamente a la funcionalidad y coherencia de la red de la que forman parte.

4. Los sistemas generales se podrán implantar sobre suelos clasificados como suelo rústico siempre que tengan la condición de dominio público o la alcancen en ejecución del plan. En este último supuesto, el Plan General de Ordenación Estructural deberá incorporar la programación y forma de gestión para la obtención del suelo.

Subsección 2.ª Criterios de ordenación del suelo urbano

Artículo 53. Criterios de ordenación de actuaciones en suelo urbano.

1. Las actuaciones sobre suelo urbano se desarrollarán preferentemente sobre:
 - a) Ámbitos de suelo urbano pendiente de consolidar, completando la malla urbana.
 - b) Tejidos urbanos obsoletos o degradados, por abandono de los usos o de la edificación que les da soporte.
 - c) Ámbitos que presentan deficiencias en su urbanización y dotaciones públicas, tanto por su deterioro material como por su insuficiencia, así como deficiencias de accesibilidad y movilidad.
 - d) Ámbitos que presentan deficiencias ambientales tales como ausencia de zonas verdes, contaminación atmosférica o acústica.
 - e) Ámbitos que presentan carencias sociales, de seguridad o de salubridad.
 - f) Ámbitos que poseen valores históricos, culturales, arquitectónicos, urbanísticos o paisajísticos que merecen protección.
2. Las actuaciones sobre suelo urbano se desarrollarán, en el marco del principio de desarrollo urbanístico sostenible, conforme a los siguientes criterios:
 - a) Deberán desarrollarse preferentemente aquellas actuaciones de renovación de tejidos urbanos obsoletos o degradados así como las actuaciones cuyo objetivo sea la introducción de nuevos usos que mejoren la diversidad funcional de la ciudad existente.
 - b) Deberán compensar el déficit dotacional, especialmente el de zonas verdes y de vivienda protegida, en aquellas zonas de suelo urbano en la que se detecten estas carencias.
 - c) Deberán promover la mejora de la movilidad sostenible en los cascos urbanos, mediante la reducción del transporte en automóvil en beneficio de los desplazamientos a pie, en bicicleta y en sistemas de transporte público colectivo, bajo el principio de accesibilidad universal.
 - d) Deberán promover la protección del patrimonio histórico y del medio ambiente urbano, estableciendo una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo.
 - e) Deberán contribuir a la mejora y renovación de las infraestructuras de servicios urbanos básicos y redes de telecomunicaciones existentes.
 - f) Deberán adoptar las oportunas medidas para la eficiencia energética en la edificación y en la urbanización

Subsección 3.ª Criterios de ordenación del suelo rústico

Artículo 54. Criterios de implantación de usos propios del suelo rústico.

La implantación de usos propios en suelo rústico deberá realizarse, en el marco del desarrollo urbanístico sostenible, conforme a las determinaciones establecidas en la ordenación territorial y urbanística, así como en la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 55. Criterios de implantación de usos excepcionales en suelo rústico.

1. La implantación de usos excepcionales en suelo rústico se realizará, en el marco de los criterios de la zona establecidos por el Plan General de Ordenación Estructural, en zonas próximas a vías de comunicación e infraestructuras existentes que tengan capacidad de responder a la demanda generada por los mismos, evitando en lo posible la realización de nuevas vías e infraestructuras sobre suelo rústico.
2. Los nuevos usos se ubicarán preferentemente en edificaciones existentes como forma de optimizar el patrimonio edificado, mediante las obras de consolidación, rehabilitación, remodelación y, en su caso, ampliación necesarias para el desarrollo de la actividad.

Artículo 56. *Criterios de implantación de infraestructuras en suelo rústico.*

La implantación o trazado de las infraestructuras que deban situarse en suelo rústico deberá realizarse conforme a los siguientes criterios:

- a) Minimización de los impactos ambientales generados.
- b) Integración paisajística de las actuaciones.
- c) No inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- d) Funcionalidad y eficiencia de las infraestructuras.
- e) Menor coste económico de las obras y su mantenimiento.

Artículo 57. *Identificación de los asentamientos existentes en suelo rústico.*

1. Tendrán la consideración de asentamientos en suelo rústico los ámbitos territoriales con agrupaciones de edificaciones existentes cuya implantación se haya realizado al margen de procesos reglados de urbanización y edificación. En estos asentamientos el instrumento de planeamiento debe definir su delimitación, determinaciones y los criterios para su ordenación o integración ambiental y paisajística, todo ello en función de su calificación conforme al punto siguiente de este artículo.

2. En función de sus características, situación y origen, se calificarán los asentamientos existentes en suelo rústico como:

a) Asentamiento rural, definido como el ámbito territorial que sirve de soporte a un conjunto de edificaciones agrupadas entre sí y separadas de los núcleos urbanos principales, cuyo origen se encuentra en un proceso histórico asociado a las actividades propias del suelo rústico, distinguiendo entre:

1.º Núcleo rural tradicional, definido como el asentamiento sobre suelo rústico del planeamiento vigente, constituido por un conjunto de edificaciones, principalmente de uso residencial, insertadas en una malla urbana de origen histórico, que cuenta con suficiente nivel de consolidación y de dotaciones y servicios como para ser clasificado como suelo urbano conforme al artículo 11.

2.º Hábitat Rural Diseminado, definido como el ámbito territorial que sirve de soporte a un conjunto de edificaciones rurales con un nivel de dispersión y de servicios propios del suelo rústico, cuyas características procede preservar.

b) Asentamiento urbanístico, definido como el ámbito territorial que sirve de soporte a una agrupación de edificaciones, ejecutada de forma clandestina o ilegal, que generan actividades propiamente urbanas y tiene entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 11. En los asentamientos urbanísticos en suelo rústico la ordenación urbanística distinguirá entre:

1.º Los susceptibles de incorporación a la ordenación urbanística municipal por ser compatibles con el modelo territorial y urbanístico adoptado por el Plan General de Ordenación Estructural, debido a su integración con los núcleos urbanos existentes y a su nivel de consolidación.

Estos asentamientos se clasificarán en la clase y categoría que corresponda conforme a lo establecido en el Capítulo I del Título I de esta Ley, remitiéndose su ordenación al correspondiente instrumento de desarrollo.

2.º Los no susceptibles de incorporación a la ordenación urbanística por ser incompatibles con el modelo territorial y urbanístico adoptado por el Plan General de Ordenación Estructural, debido a su carácter aislado, por encontrarse en suelos destinados a dotaciones o suelos rústicos protegidos o especialmente protegidos

Estos asentamientos se delimitarán sobre la categoría de suelo rústico correspondiente, debiendo realizarse sobre cada uno de ellos una actuación de integración ambiental y paisajística, conforme a lo descrito en el artículo 58.

Artículo 58. *Integración ambiental y paisajística de asentamientos en suelo rústico.*

1. Las propuestas sobre los asentamientos urbanísticos no susceptibles de incorporación a la ordenación urbanística identificados por el Plan General de Ordenación Estructural, conforme al artículo 57, se desarrollarán en el marco de las limitaciones relativas al régimen de suelo rústico y con las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística relativas a la categoría de suelo rústico sobre la que se encuentren.

2. El objeto de la ordenación urbanística de estos ámbitos es su integración territorial, ambiental y paisajística, para lo cual

se tramitará y aprobará un Plan Especial con dicha finalidad sobre el ámbito delimitado por el Plan General de Ordenación Estructural con las siguientes determinaciones:

- a) Deberá establecer las medidas correctoras en orden a eliminar los impactos producidos en el suelo rústico sobre el que se encuentra.
- b) Deberá identificar, dentro del ámbito del asentamiento, la situación en la que se encuentra cada una de las edificaciones, distinguiendo entre las que son conformes con la ordenación territorial y urbanística, las que se encuentran en situación legal de fuera de ordenación, las que pueden acogerse a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y aquellas en las que la Administración debe adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.
- c) Deberá establecer las determinaciones necesarias para preservar de la edificación las parcelas vacantes existentes en el interior del asentamiento, así como en los terrenos exteriores al mismo, al objeto de evitar su colmatación y extensión.
- d) Las medidas correctoras descritas en el párrafo a) anterior, así como el acceso a redes de infraestructuras, que deberán ser ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable, podrán resolverse de manera conjunta para aquellas edificaciones que tengan reconocido estos deberes y derechos, estando prohibida, en cualquier caso, la realización de obras de urbanización propias de los suelos urbanos y urbanizables.

Artículo 59. Criterios de ordenación de Hábitats Rurales Diseminados.

1. En los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado identificados por el Plan General de Ordenación Estructural, conforme al artículo 57, este establecerá las determinaciones urbanísticas precisas al objeto de conservar, proteger y mejorar los mismos. En los suelos de especial protección y de protección estas determinaciones deberán ser compatibles con la preservación de los valores protegidos.

2. El Plan General de Ordenación Estructural establecerá las determinaciones de ordenación estructural y las directrices para el establecimiento de la ordenación por el Plan Especial, incluyendo los plazos previstos para su aprobación y ejecución, siendo preceptiva la aprobación de este para legitimar la ejecución de las actuaciones previstas en el ámbito.

3. Al objeto de la conservación, protección y mejora de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, el Plan Especial, en desarrollo del Plan General de Ordenación Estructural, establecerá las siguientes determinaciones:

- a) Respecto a los terrenos exteriores al ámbito de hábitat rural diseminado, establecerá las determinaciones precisas para favorecer su conservación, protección y mejora, pudiendo reajustar la delimitación propuesta por el Plan General de Ordenación Estructural.
- b) Regulará el régimen de las edificaciones existentes dentro del ámbito delimitado por el Plan General de Ordenación Estructural, pudiendo prever nuevas edificaciones y usos destinados a los usos propios del suelo rústico que caracterizan el asentamiento, así como otros usos complementarios que contribuyan a su conservación, protección y mejora.
- c) Deberá prever las medidas necesarias para su integración territorial y mejora ambiental, en orden a minimizar los impactos producidos en el suelo rústico sobre el que se encuentra.

Además, podrá prever mejoras en las infraestructuras, servicios y dotaciones, siempre que no desvirtúen el carácter rural del hábitat, no permitiéndose la implantación de infraestructuras y viales propias de los núcleos de población.

Subsección 4.ª Criterios de ordenación del suelo urbanizable

Artículo 60. Criterios de ordenación de actuaciones en suelo urbanizable.

La clasificación y ordenación de los suelos urbanizables se realizará, en el marco del desarrollo urbanístico sostenible y de la ordenación territorial, conforme a los siguientes criterios:

- a) Se clasificarán los suelos estrictamente necesarios para las demandas previstas, con parámetros urbanísticos, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad, que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado.

b) Los suelos urbanizables se situarán en continuidad con los suelos urbanos, procurando preservar aquellos suelos rústicos que, aun no contando con protección por la planificación y legislación territorial y sectorial, presentan ciertos valores ambientales, productivos, paisajísticos, culturales o económicos. Así mismo, se procurará la minimización de los movimientos de tierras, intentando respetar, en lo posible, la pendiente natural del terreno y evitando ocupar los terrenos con altas pendientes.

c) Se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural anterior, y sus entornos, en la ordenación propuesta, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos.

d) Deberá justificarse la sostenibilidad económica de las actuaciones propuestas teniendo en cuenta los costes de ejecución, de integración en la red de infraestructuras y servicios de la ciudad existente, así como los costes de mantenimiento.

CAPÍTULO II

El planeamiento urbanístico

SECCIÓN 1.ª LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 61. *Instrumentos urbanísticos.*

1. La ordenación urbanística se establece, en el marco de esta Ley y de las normas reglamentarias dictadas en su desarrollo, así como de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio en los términos dispuestos por la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por los siguientes instrumentos:

A) Instrumentos del planeamiento urbanístico:

a) Planeamiento general: Planes Generales de Ordenación Estructural, Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes Municipales de Ordenación Urbana.

b) Planes de desarrollo: Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales.

B) Otros Instrumentos de la ordenación urbanística: Estudios de Ordenación y Estudios de Detalle.

2. Los instrumentos anteriores podrán complementarse mediante los Catálogos, las Ordenanzas Municipales de Edificación, las Ordenanzas Municipales de Urbanización y las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

Artículo 62. *Contenido documental de los instrumentos urbanísticos.*

1. Los instrumentos urbanísticos, de acuerdo con su objeto y finalidad, deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

A) Memoria:

Informativa y Diagnóstico: que contendrá el análisis previo y los problemas detectados a los que se debe dar respuesta con la propuesta de ordenación. Además contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial.

Participación e Información Pública: que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

Ordenación: que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación y la justificación de la propuesta escogida, así como el Resumen Ejecutivo que facilite la participación por la ciudadanía.

Económica: que contendrá el Estudio Económico Financiero. Cuando el instrumento urbanístico ordene actuaciones de transformación urbanística se incluirá un informe de sostenibilidad económica, y además, cuando estas actuaciones se prevean en suelo urbano una memoria de viabilidad económica.

B) Normas Urbanísticas: que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión.

C) Planos, distinguiéndose los de:

Información: que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria Informativa y de Diagnóstico.

Ordenación: que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

D) Anexos: que incluirá cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la prevalencia en la interpretación será la siguiente: Memoria de Ordenación, Normas Urbanística y Planos de Ordenación.

3. El contenido de los instrumentos urbanísticos se desarrollará reglamentariamente de acuerdo con su objeto.

SECCIÓN 2.ª LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Subsección 1.ª Planes Generales de Ordenación Estructural

Artículo 63. *Concepto.*

1. Los Planes Generales de Ordenación Estructural establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación estructural de la totalidad del término municipal y la organización de su ejecución, definiendo el modelo actual y de desarrollo de acuerdo a las características del municipio.

2. En el marco de los fines y objetivos de la actividad urbanística los Planes Generales de Ordenación Estructural deben:

a) Optar por el modelo de ordenación que mejor asegure:

1.º Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.

2.º La incorporación de los principios y criterios de desarrollo urbanístico sostenible establecidos en esta Ley.

3.º La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente atendiendo a su cualificación y reequipamiento y a la conservación, protección y mejora de su centro histórico.

4.º La protección y el tratamiento adecuado del litoral de acuerdo con sus características y valores.

5.º La preservación de los suelos en los que concurran alguna de las circunstancias del artículo 13.

b) Atender las demandas de vivienda, usos productivos y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

c) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y los equipamientos públicos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

d) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de los equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio.

e) Evitar los procesos de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

Artículo 64. *Determinaciones y contenido.*

1. El Plan General de Ordenación Estructural establecerá las determinaciones de la ordenación estructural que definen el modelo urbanístico de ocupación del territorio, su estructura general y los criterios para su desarrollo a medio y largo plazo, de acuerdo con el artículo 42.

2. El Plan General de Ordenación Estructural contendrá, además del contenido establecido en el artículo 62, lo siguiente:

1ª Justificación del modelo establecido en el marco de lo dispuesto en el artículo 63y de los principios y criterios de desarrollo urbanístico sostenible que se establecen en esta Ley.

2ª Justificación de la delimitación del suelo urbano y de los crecimientos propuestos en suelo urbanizable, tanto en superficie como en incremento de población.

3ª. Justificación del reparto equitativo de cargas y beneficios entre las diferentes zonas de suelo urbano y urbanizable y

de las determinaciones y coeficiente establecidos para garantizar su cumplimiento.

3. El desarrollo reglamentario del contenido de los Planes Generales de Ordenación Estructural se realizará conforme a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio en el sistema de ciudades de Andalucía, por su población y dinámica de crecimiento, por la relevancia de sus actividades y recursos turísticos, por su pertenencia a ámbitos territoriales con relaciones supramunicipales significativas o por contar con valores singulares relativos al patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Subsección 2.ª Los Planes de Ordenación Intermunicipal

Artículo 65. Los Planes de Ordenación Intermunicipal.

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal tienen por objeto establecer la ordenación estructural de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal se formularán:

a) En cumplimiento de la remisión que al efecto hagan los Planes Generales de Ordenación Estructural de los municipios afectados.

b) Al amparo de la previsión que en tal sentido efectúen los Planes de Ordenación del Territorio.

c) De forma independiente, en defecto de la remisión o de la previsión a que se refieren los párrafos a) y b).

3. El contenido de los Planes de Ordenación Intermunicipal comprenderá las determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Estructural que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico. En todo caso se limitará a lo estrictamente indispensable para este fin y se establecerá de la manera que comporte la menor incidencia posible en la ordenación establecida en los municipios correspondientes.

Subsección 3.ª Los Planes Municipales de Ordenación Urbana

Artículo 66. Concepto.

1. Los Planes Municipales de Ordenación Urbana establecen, en el marco de los Planes Generales de Ordenación Estructural, y, en su caso del Plan de Ordenación Intermunicipal, la ordenación pormenorizada de la totalidad del suelo urbano, y la ordenación detallada del suelo urbano consolidado del municipio. Así mismo organizan la programación y gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización actuales y previsibles a medio plazo.

2. El Plan Municipal de Ordenación Urbana se podrá tramitar de forma simultánea al Plan General de Ordenación Estructural siempre que su aprobación definitiva esté supeditada y condicionada a la aprobación definitiva de este último.

Artículo 67. Determinaciones y contenido.

1. El Plan Municipal de Ordenación Urbana contendrá las determinaciones urbanísticas necesarias para la urbanización y edificación del suelo urbano consolidado sin necesidad de instrumento de planeamiento de desarrollo alguno, así como aquellas que posibiliten el desarrollo de los ámbitos delimitados en suelo urbano pendiente de consolidar y la ejecución de las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en suelo urbano consolidado. Así mismo, para cada una de las zonas de suelo urbano, y de acuerdo con las determinaciones que para las mismas haya establecido el Plan General de Ordenación Estructural, contendrá los criterios y directrices que deberán tenerse en cuenta para la propuesta y aprobación de nuevas actuaciones de transformación urbanística y el régimen de compatibilidad entre los distintos usos lucrativos que permita su implantación sin necesidad de prever dichas actuaciones.

SECCIÓN 3.ª LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 68. *Los Planes Parciales de Ordenación.*

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto establecer, en desarrollo del Plan General de Ordenación Estructural, la ordenación pormenorizada y detallada precisa para la ejecución de ámbitos de transformación urbanística previamente delimitados por el procedimiento establecido en el artículo 76.
2. Los Planes Parciales de Ordenación pueden ordenar ámbitos que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal.
3. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones de la ordenación pormenorizada y detallada, conforme a los artículos 43 y 44.

Artículo 69. *Los Planes Especiales*

1. Los Planes Especiales podrán formularse en desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial, de los instrumentos de planeamiento urbanístico general, en ausencia de estos o previsión expresa en los mismos. Su ámbito o incidencia podrá ser municipal o supramunicipal de acuerdo con su objeto y finalidad.
2. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Estructural en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.
3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación detallada.
4. Los Planes Especiales de acuerdo con su objeto y finalidad, adoptarán alguno de los siguientes tipos:
 - a) Plan Especial de Ordenación Urbana: establece la ordenación detallada en los suelos urbanos pendientes de consolidar, pudiendo realizar ajustes en la delimitación del ámbito contenida en el planeamiento general.
 - b) Plan Especial de Reforma Interior: establece la nueva ordenación detallada en los suelos urbanos consolidados sometidos a una actuación de transformación urbanística y define las obras de reforma, renovación o mejora de la urbanización existente.
 - c) Plan Especial de Regeneración Urbana Integral: establece la nueva ordenación detallada en los suelos urbanos consolidados sometidos a una actuación de transformación urbanística y define las obras de reforma, renovación o mejora de la urbanización existente al objeto de regenerar ámbitos urbanos degradados física, ambiental, social y económicamente, previendo una estrategia administrativa global y unitaria.
 - d) Plan Especial de Protección: establecen las determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar el patrimonio histórico y cultural, el medio ambiente y el paisaje en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.
 - e) Plan Especial de Infraestructuras y de Equipamientos: establecen, desarrollan, definen y, en su caso, ejecutan o protegen infraestructuras, servicios o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.
 - f) Plan Especial de Ordenación del Hábitat Rural Diseminado: establece las determinaciones de ordenación precisas para conservar, proteger y mejorar estos asentamientos delimitados y calificados por el Plan General de Ordenación Estructural.
 - g) Plan Especial de Integración Ambiental y Paisajística: establece las medidas correctoras precisas para la integración de los asentamientos urbanísticos delimitados por el Plan General de Ordenación Estructural que no se incorporan a la ordenación urbanística propuesta por este.
 - h) Plan Especial de Reserva: establece reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
 - i) Otros Planes Especiales con objetos análogos a los anteriores que se establezcan reglamentariamente.

SECCIÓN 4ª. OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 70. *Los Estudios de Ordenación.*

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto establecer la nueva ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística en una o varias parcelas de suelo urbano consolidado cuando dichas actuaciones afectan a los parámetros preexistentes de uso, densidad, edificabilidad o al aprovechamiento urbanístico y no se requiere la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.
2. Los Estudios de Ordenación se desarrollan conforme a los criterios y directrices del planeamiento general.
3. Reglamentariamente se concretarán las determinaciones propias de su objeto y sus limitaciones y se establecerá su procedimiento de aprobación.

Artículo 71. *Los Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones de la ordenación detallada en parcelas de suelo urbano consolidado, sin que en ningún caso puedan modificar el uso, la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de planeamiento general, los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer o modificar la ordenación detallada de parcelas concretas, dentro de los límites del apartado anterior.
3. Reglamentariamente se concretarán las determinaciones propias de su objeto y sus limitaciones y se establecerá su procedimiento de aprobación.

SECCIÓN 5.ª INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 72. *Catálogos.*

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora de elementos del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de protección.
2. Reglamentariamente se desarrollará el objeto y se establecerá su procedimiento de aprobación.

Artículo 73. *Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización.*

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto complementar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento, en cualquier clase y categoría de suelo, en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a esta Ley, de forma coherente y compatible con sus determinaciones y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.
2. Su formulación y aprobación corresponderá a los municipios, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

Artículo 74. *Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.*

1. Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística tienen por objeto contribuir a la correcta integración de la ordenación urbanística en el marco de la presente Ley y su desarrollo reglamentario, pudiendo contener recomendaciones de carácter indicativo y orientativo, directrices vinculantes para la acción municipal en materia de urbanismo o, excepcionalmente, normas sustantivas de ordenación de aplicación y eficacia directas para los municipios que no cuenten con instrumento de planeamiento urbanístico municipal alguno, o que contando con él no se encuentre adaptado a las disposiciones de esta Ley o a los planes de ordenación del territorio aprobados.

2. Su formulación y aprobación corresponderá a la Consejería competente en materia de urbanismo, determinándose reglamentariamente sus finalidades específicas, así como el procedimiento de aprobación.

CAPÍTULO III

Competencias, tramitación, aprobación, publicación, vigencia e innovación de los instrumentos de planeamiento

SECCIÓN 1.ª LAS COMPETENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 75. *Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos urbanísticos.*

1. Corresponde a los municipios las competencias relativas a los instrumentos urbanísticos y, en concreto, las siguientes:
 - a) Formular y tramitar cualquier instrumento urbanístico de ámbito municipal no contenido en el apartado 2 a) de este artículo, así como los Planes de Ordenación Intermunicipal y lo que los desarrollen, cuando exista acuerdo entre los municipios afectados.
 - b) Aprobar definitivamente el Plan Municipal de Ordenación Urbana, los planes de desarrollo, los otros instrumentos de la ordenación urbanística y los Catálogos, así como sus innovaciones.
2. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo las siguientes competencias:
 - a) Formular, tramitar y aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento urbanístico de interés supramunicipal, sus innovaciones y los instrumentos necesarios para su desarrollo y ejecución, así como las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.
 - b) Aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación Estructural, los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como sus innovaciones.
 - c) Informar preceptivamente, con carácter previo a su aprobación definitiva, los Planes Municipales de Ordenación Urbana y sus innovaciones y, tras la aprobación inicial, los Planes de desarrollo y sus innovaciones cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal.
3. Corresponde a cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma para el ejercicio de sus competencias con relevancia o repercusión urbanísticas y territoriales, así como a los particulares, la elaboración técnica y la presentación los Planes de desarrollo, otros instrumentos urbanísticos y Catálogos, así como de propuestas o peticiones de modificaciones de los instrumentos de planeamiento general.
4. Las competencias urbanísticas y sectoriales atribuidas por la legislación vigente y por esta Ley a las Administraciones Públicas en relación a la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento podrán ejercerse a través del órgano colegiado que reglamentariamente se determine. En particular aquellas referidas a la solicitud y remisión de los distintos informes, declaraciones, consultas y demás pronunciamientos que dicha tramitación requiera.

SECCIÓN 2ª. TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 76. *Iniciativa y procedimiento para la delimitación del ámbito de transformación urbanística y el establecimiento de las bases orientativas para la ejecución.*

1. La iniciativa para la delimitación del ámbito de transformación urbanística y el establecimiento de las bases orientativas para la ejecución corresponderá a:
 - a) La persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias del ámbito, para el caso de una pluralidad de estas.
 - b) Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie del ámbito.
 - c) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador.
2. Esta iniciativa podrá presentarse al Ayuntamiento correspondiente en cualquier momento tras la aprobación definitiva del

Plan General de Ordenación Estructural, ajustándose a los criterios, directrices y programación de este, y, en todo caso, de forma previa a la formulación del instrumento de desarrollo que corresponda.

3. La aprobación de la iniciativa corresponderá al Ayuntamiento previa tramitación del procedimiento que reglamentariamente se determine, que, en todo caso, incluirá el trámite de información pública por plazo mínimo de un mes y la solicitud de informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo que deberá emitirse en el mismo plazo, y que analizará la adecuación de la propuesta a los criterios y directrices del Plan General de Ordenación Estructural.

4. El plazo máximo para aprobar la iniciativa será de seis meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible. La falta de notificación de la resolución dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio.

5. Aprobada la iniciativa, la persona o personas que la hubieran impulsado dispondrán de un año para la presentación ante el Ayuntamiento de la documentación correspondiente al instrumento de desarrollo que materializa tal iniciativa. El incumplimiento de este plazo determinará el decaimiento de la iniciativa sin derecho de indemnización alguno.

Artículo 77. Actos preparatorios.

La Administración competente para la tramitación de un instrumento de planeamiento podrán elaborar y aprobar estudios con la finalidad de identificar la necesidad o procedencia de la realización de determinadas actuaciones urbanísticas, precisar su ámbito y características, identificar su carácter municipal o su incidencia o interés supramunicipal y definir los instrumentos más adecuados para su ordenación. Todos estos estudios y documentos podrán tenerse en consideración durante la elaboración del avance del instrumento de planeamiento.

Artículo 78. Formulación y avance de los instrumentos de planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento urbanísticos serán formulados en todo caso por las Administraciones Públicas mediante acuerdo del órgano competente para la tramitación del mismo en el que se recogerá, como mínimo, su objeto, alcance y ámbito.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, por otra Administración, entidad pública o persona interesada, el acuerdo que ha de emitir la Administración competente para la tramitación se pronunciará sobre su admisión a trámite en el plazo máximo de dos meses. Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

Una vez formulado el instrumento de planeamiento, se solicitará a las Administraciones con competencia sectorial la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudiera tener incidencia en la elaboración, redacción y tramitación del instrumento. Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria en el plazo máximo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, dicho plazo a dos meses a la vista de la complejidad de la información solicitada. La carencia de respuesta a tal solicitud facultará a la Administración peticionaria a continuar con la tramitación de acuerdo con la información de que disponga y sin perjuicio de la responsabilidad en la que puedan incurrir las Administraciones sectoriales ante la falta de respuesta.

2. Recibida la información señalada en el apartado anterior, o, en su defecto, una vez concluido el plazo establecido para ello, se elaborará un avance del instrumento de planeamiento en el que se concretará y definirá su objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas, que tendrán en cuenta la información proporcionada por las Administraciones con competencia sectorial.

Así mismo, para los instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, se elaborará el documento ambiental que corresponda, según la evaluación que proceda, con el contenido determinado en la legislación en materia ambiental.

3. El avance será aprobado por acuerdo del órgano competente para la tramitación del instrumento y será sometido a consulta pública previa a través de la sede electrónica de la Administración actuante durante un plazo mínimo de un mes, a fin de recabar la opinión, propuestas y sugerencias de la ciudadanía, de las organizaciones y asociaciones más representativas, así como de cualquier persona potencialmente afectada por el instrumento, de acuerdo con la legislación en materia de transparencia y sobre procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

Simultáneamente al trámite de consulta pública previa, para el caso de instrumentos de planeamiento urbanísticos

sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, se solicitará al órgano ambiental el inicio de dicho procedimiento, de acuerdo con la legislación en materia ambiental.

4. En la adopción del acuerdo de formulación o de aprobación del avance, la Administración competente para la tramitación del instrumento podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados por el plazo máximo de un año. Reglamentariamente se determinará el régimen de dicha suspensión.

Artículo 79. Versión preliminar del instrumento de planeamiento.

1. Teniendo en cuenta el resultado del trámite de consulta pública previa y, en su caso, la documentación generada por el órgano ambiental, se redactará la versión preliminar del instrumento de planeamiento desarrollando la alternativa técnica, ambiental y económicamente más viable.

Esta versión preliminar del instrumento de planeamiento, completa en su contenido sustantivo y documental, deberá ser aprobada por la Administración competente para su tramitación mediante acuerdo del órgano que corresponda, procediendo de acuerdo con los artículos siguientes según el trámite de evaluación ambiental estratégica que proceda.

2. En el supuesto de instrumento de planeamiento a iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de documentación correspondiente a la versión preliminar del instrumento de planeamiento, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. En todo caso, el acuerdo de aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento deberá producirse en el plazo máximo de tres meses desde la recepción de la documentación, sin perjuicio del requerimiento de subsanación de dicha documentación, que suspenderá dicho plazo

Artículo 80. Tramitación de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1. La versión preliminar del instrumento de planeamiento y el estudio ambiental estratégico se elaborarán de acuerdo con el avance aprobado, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico aportado por el órgano ambiental y el resultado del trámite de consulta pública previa.

2. El acuerdo de aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico, junto con un resumen no técnico de estos, adoptado por la Administración competente para su tramitación supondrá el inicio del procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento y contendrá expresamente la necesidad de someter dichos documentos, durante un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles a los trámites de: información pública; consulta a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas previamente consultadas por el órgano ambiental en la fase de avance; audiencia, en su caso, a los Ayuntamientos de los municipios afectados; y comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses;. Así mismo, se requerirán los informes legalmente previstos como preceptivos, que se emitirán en los plazos establecidos en su regulación específica, o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses.

Para el caso de Planes Generales de Ordenación Estructural, además, simultáneamente al trámite de información pública, y por igual plazo, se practicará preceptivamente comunicación a los municipios colindantes.

En la adopción del acuerdo de aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento, la Administración competente para la tramitación del instrumento podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados por el plazo máximo de un año. Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el artículo 78, este plazo podrá tener una duración máxima de dos años. Reglamentariamente se determinará el régimen de dicha suspensión.

La Administración competente para la tramitación del instrumento adoptará las medidas necesarias para garantizar que la documentación a la que se refiere el presente apartado tenga la máxima difusión utilizando medios electrónicos y cualquier otro medio de comunicación que entienda de interés.

El trámite de consultas, solicitud de informes y demás pronunciamientos podrá realizarse igualmente utilizando medios electrónicos, siempre que se acredite la realización efectiva de dichos trámites.

3. De acuerdo con el resultado de los trámites previstos en el apartado 2, previo estudio, análisis e informe de las alegaciones, informes y pronunciamientos recibidos, se introducirán en la versión preliminar del instrumento y en el estudio

ambiental estratégico las modificaciones que procedan, en su caso, y se elaborará la propuesta final del instrumento de planeamiento que, previo acuerdo de aprobación adoptado por la Administración competente para su tramitación, se remitirá al órgano ambiental junto al estudio ambiental estratégico, el resultado de la información pública y de las consultas y un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo estas se han tomado en consideración, para el análisis técnico del expediente y la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Será preceptiva nueva información pública y solicitud de informes de forma previa a la elaboración de la propuesta final del instrumento de planeamiento siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad de planeamiento que le corresponde, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no se deriven del trámite de información pública, consultas, solicitud de informes y demás pronunciamientos al que se refiere el apartado anterior. Reglamentariamente se determinará, de acuerdo con el objeto y alcance de cada instrumento de planeamiento, que alteraciones de las determinaciones del instrumento de planeamiento deben considerarse modificaciones de carácter sustancial. En todo caso, se considera sustancial toda alteración del modelo del planeamiento elegido distinto del que fue sometido a información pública, no teniendo tal carácter los cambios que afecten a aspectos puntuales o accesorios, los meros ajustes o las correcciones de errores debidamente acreditados como tal.

4. Emitida la declaración ambiental estratégica, se incorporará el contenido de la misma en el instrumento de planeamiento, elaborando la versión definitiva del instrumento y un informe en el que se analice cómo se han tomado en consideración las observaciones, indicaciones y valoraciones recogidas en dicha declaración. La versión definitiva del instrumento de planeamiento será aprobada por acuerdo del órgano que corresponda de la Administración competente para su tramitación. Dicha aprobación tendrá el carácter de definitiva cuando el órgano competente para la aprobación definitiva coincida con el órgano competente responsable de la tramitación del instrumento, o será remitida, junto con el expediente completo, al órgano con competencia para su aprobación definitiva.

5. Cuando la competencia para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo, esta deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo.

Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado. El requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.

El transcurso del plazo fijado en el párrafo primero de este apartado, sin notificación de acuerdo expreso alguno, determinará la aprobación definitiva por silencio del correspondiente instrumento de planeamiento en los mismos términos de la aprobación de la versión definitiva, si bien la eficacia de dicha aprobación estará supeditada a su publicación en la forma prevista en esta Ley.

Artículo 81. Tramitación de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada.

1. La versión preliminar del instrumento de planeamiento se elaborará de acuerdo con el avance aprobado, el informe ambiental estratégico elaborado por el órgano ambiental y el resultado del trámite de consulta pública previa.
2. La tramitación de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental simplificada será la misma que la de los instrumentos de planeamiento no sometidos a evaluación ambiental estratégica regulada en el artículo siguiente.

Artículo 82. Tramitación de los instrumentos de planeamiento no sometidos a evaluación ambiental estratégica.

1. La versión preliminar del instrumento de planeamiento se elaborará de acuerdo con el avance aprobado y el resultado del trámite de consulta pública previa.
2. El acuerdo de aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento adoptado por la Administración competente para su tramitación supondrá el inicio del procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento y contendrá expresamente la necesidad de someter dicho documento, durante un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles, a los trámites de: información pública; audiencia, en su caso, a los Ayuntamientos de los municipios afectados; y comunicación a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de

dichos intereses. Así mismo se requerirán los informes legalmente previstos como preceptivos, que se emitirán en los plazos establecidos en su regulación específica, o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses.

Para el caso de instrumentos que desarrollen actuaciones en suelo urbano se notificará la aprobación a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquellos.

En la adopción del acuerdo de aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento, la Administración competente para la tramitación del instrumento podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados por el plazo máximo de un año. Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el artículo 78, este plazo podrá tener una duración máxima de dos años. Reglamentariamente se determinará el régimen de dicha suspensión.

La Administración competente para la tramitación del instrumento adoptará las medidas necesarias para garantizar que la documentación a la que se refiere el presente apartado tenga la máxima difusión utilizando medios electrónicos y cualquier otro medio de comunicación que entienda de interés.

El trámite de solicitud de informes y demás pronunciamientos podrá realizarse igualmente utilizando medios electrónicos, siempre que se acredite la realización efectiva de dichos trámites.

3. De acuerdo con el resultado previstos en el apartado 2, previo estudio, análisis e informe de las alegaciones, informes y pronunciamientos recibidos, se introducirán en la versión preliminar del instrumento las modificaciones que procedan, en su caso, y se elaborará la versión definitiva del instrumento de planeamiento.

Será preceptiva nueva información pública y solicitud de informes de forma previa a la elaboración de la propuesta final del instrumento de planeamiento siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad de planeamiento que le corresponde, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no se deriven del trámite de información pública, solicitud de informes y demás pronunciamientos al que se refiere el apartado anterior. Reglamentariamente se determinará, de acuerdo con el objeto y alcance de cada instrumento de planeamiento, que alteraciones de las determinaciones del instrumento de planeamiento deben considerarse modificaciones de carácter sustancial. En todo caso, se considera sustancial toda alteración del modelo del planeamiento elegido distinto del que fue sometido a información pública, no teniendo tal carácter los cambios que afecten a aspectos puntuales o accesorios, los meros ajustes o las correcciones de errores debidamente acreditados como tal.

4. La versión definitiva del instrumento de planeamiento será aprobada por acuerdo del órgano que corresponda de la Administración competente para su tramitación. Dicha aprobación tendrá el carácter de definitiva cuando el órgano competente para la aprobación definitiva coincida con el órgano competente responsable de la tramitación del instrumento, o será remitida, junto con el expediente completo, al órgano con competencia para su aprobación definitiva.

5. Cuando la competencia para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, esta deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo.

Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado. El requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.

El transcurso del plazo fijado en el párrafo primero de este apartado, sin notificación de acuerdo expreso alguno, determinará la aprobación definitiva por silencio del correspondiente instrumento de planeamiento en los mismos términos de la aprobación de la versión definitiva, si bien la eficacia de dicha aprobación estará supeditada a su publicación en la forma prevista en esta Ley.

SECCIÓN 3ª. APROBACIÓN, PUBLICACIÓN, VIGENCIA E INNOVACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 83. *Aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento.*

1. El órgano al que corresponda la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, cuando no aprecie deficiencia documental o procedimental alguna, deberá resolver, de forma motivada, aprobando definitivamente, suspendiendo o

denegando, total o parcialmente, el referido instrumento, teniendo en cuenta las deficiencias que las determinaciones del mismo pudieran presentar, en aplicación de la legislación vigente.

2. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento, total o parcialmente, procederá su registro y publicación de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 y el procedimiento que reglamentariamente se determine, salvo que el órgano competente para su aprobación haya apreciado errores o deficiencias menores en las determinaciones aprobadas. En este último caso procederá la subsanación de dichos errores y deficiencias de forma previa a su registro y publicación.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, la Administración competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento deberá publicar en la sede electrónica de su titularidad, en el plazo de cinco días desde su adopción, la resolución acordada, en los términos establecidos en la legislación sobre procedimiento administrativo común y transparencia pública.

4. Reglamentariamente se determinará la forma y efectos de cada una de las decisiones que pueda adoptar la resolución que ponga fin a la tramitación del instrumento de planeamiento.

Artículo 84. Registro, publicación y entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, existirá en los municipios y en la Consejería competente en materia de urbanismo un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos. Dicho registro será accesible a través de la sede electrónica de la Administración correspondiente, quien adoptará las medidas necesarias que garanticen a la ciudadanía la consulta de la documentación depositada en el registro y la obtención de copias de la misma. Las copias de los documentos expedidas por el registro acreditarán el contenido de los instrumentos de planeamiento a todos los efectos.

2. Los municipios, para el caso de los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente por los mismos, remitirán al registro autonómico, en todo caso, una copia del resumen ejecutivo y del acuerdo de aprobación definitiva de dichos instrumentos. Y cuando sea preceptivo el informe de algún organismo de la Junta de Andalucía durante la tramitación de esos instrumentos, la documentación completa de los mismos.

3. El depósito de los instrumentos de planeamiento será condición legal para la publicación, de lo que se dejará constancia en la referida publicación.

4. En cumplimiento de los principios de economía y máxima difusión, la documentación de los instrumentos de planeamiento deberá presentarse, para su registro y depósito, en formato digital, protegida, firmada y diligenciada, bajo un sistema que garantice su autenticidad.

5. Los instrumentos de planeamiento cuya aprobación corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo serán objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía que comprenderá los acuerdos de aprobación definitiva y el contenido de su normativa y entrarán en vigor a los quince días hábiles desde su completa publicación, salvo que el acuerdo de aprobación, de forma motivada, establezca otro plazo distinto.

La publicación y entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento cuya aprobación corresponda a los municipios se regirán por lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 85. Efectos de la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

1. La entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas legalmente con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate y en el marco de lo establecido en la disposición adicional primera.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, 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 redes, infraestructuras y servicios.

f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

Artículo 86. *Vigencia y suspensión de los instrumentos de planeamiento.*

1. Los instrumentos de planeamiento general tendrán vigencia indefinida, salvo las previsiones que dichos instrumentos contengan sobre suelos urbanizables ordenados, a los que será de aplicación lo previsto en el párrafo siguiente respecto a los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tendrán, igualmente, vigencia indefinida, salvo que, debido al incumplimiento de los plazos y previsiones de programación para la gestión y ejecución en ellos contenida, se acuerde por la Administración actuante la suspensión de sus determinaciones, por el procedimiento y con las consecuencias que reglamentariamente se determinen.

Los catálogos y restantes instrumentos de la ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida, hasta su revisión o derogación por instrumento posterior.

2. Cuando resulte necesario para salvaguardar la eficacia de las competencias autonómicas o garantizar el interés público, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, previa audiencia, o a petición razonada, según el caso, del municipio o municipios afectados y dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, podrá suspender motivadamente, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial, cualquier instrumento de planeamiento concretando el ámbito y los efectos de dicha suspensión, por un plazo de hasta dos años, plazo durante el cual deberá producirse su innovación. En el plazo de seis meses desde el acuerdo de suspensión, la Consejería competente en materia de urbanismo establecerá, previa información pública por un plazo mínimo de veinte días, las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas.

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará:

a) La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando estas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del instrumento de planeamiento urbanístico.

b) La adaptación de las normas del instrumento de planeamiento urbanístico en la forma que establezcan sus directrices.

c) La obligación del municipio o municipios afectados de proceder a la innovación de sus instrumentos de planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en estas.

Artículo 87. *Innovación de los instrumentos de planeamiento.*

1. La innovación de los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación y deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. En el procedimiento de aprobación de la innovación, la solicitud de informes preceptivos, el pronunciamiento de los distintos organismos gestores de intereses públicos afectados y el procedimiento de evaluación ambiental que pudiera corresponder se acomodará al objeto, alcance y ámbito de dicha innovación.

Las innovaciones de la ordenación pormenorizada y detallada podrán ser realizadas a través de los instrumentos de planeamiento habilitados para ello en esta Ley.

En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

2. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos.

En todo caso, se considera que una innovación de un instrumento de planeamiento supone la alteración sustancial de la ordenación establecida cuando determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente con anterioridad, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, a la fecha de entrada en vigor de dicho instrumento.

Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

3. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Toda modificación que tenga por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

4. Reglamentariamente se regulará el régimen de innovación de los instrumentos de planeamiento, estableciendo las determinaciones de ordenación, documentación y procedimiento que hayan de observarse.

Artículo 88. *Textos refundidos.*

1. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, textos refundidos de los instrumentos de planeamiento vigentes que hayan sido objeto de modificaciones y se encuentren igualmente en vigor, para facilitar su aplicación y conocimiento.

2. Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquel, y publicados, posteriormente, conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local.

3. Serán nulas de pleno derecho todas las alteraciones introducidas en el instrumento de planeamiento objeto de refundido que no hayan sido previamente tramitadas, aprobadas definitivamente y publicadas conforme al procedimiento legalmente establecido.

TÍTULO III

La ejecución urbanística

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 89. *La actividad administrativa de ejecución urbanística.*

1. La ejecución del planeamiento urbanístico se rige por los principios de equitativa distribución de beneficios y cargas y, en su caso, de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, conforme al régimen del suelo que resulte aplicable.

2. La ejecución urbanística de los instrumentos de planeamiento urbanístico comprende la determinación del carácter público o privado de la actuación, la delimitación de la unidad de ejecución y la elección y el establecimiento del sistema de actuación, la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, la realización de las obras de urbanización y edificación y la conservación de estas.

3. Se incluye en la actividad administrativa de ejecución del planeamiento urbanístico la determinación de los plazos máximos para la ejecución de los ámbitos sujetos a actuaciones de ejecución urbanística, sin perjuicio de que estos puedan contenerse en el instrumento de planeamiento urbanístico. Salvo disposición expresa en contrario del instrumento de planeamiento urbanístico, los plazos para la ejecución que este estableciera podrán ser modificados o reprogramados por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 90. *Esferas de actuación pública y privada.*

Corresponde a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda actividad de ejecución del planeamiento, con la participación, en los términos de esta Ley, de los

particulares.

Artículo 91. *Presupuestos de la actividad de ejecución.*

1. El desarrollo de la actividad de ejecución material requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del ámbito.
2. Podrán efectuarse actos jurídicos dirigidos a la ejecución del planeamiento cuando estos resulten necesarios para la elección y el establecimiento del sistema o forma de ejecución urbanística, siempre que por el procedimiento establecido en el artículo 76 se delimite el ámbito de transformación urbanística y las bases orientativas para la participación de los particulares interesados en la iniciativa.
3. Las bases orientativas para la ejecución determinarán, al menos, la propuesta de diseño urbano, calidades y plazos de ejecución con detalle suficiente para permitir calcular de modo aproximado los gastos de urbanización imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados. Las bases orientativas para la ejecución podrán formar parte del instrumento de planeamiento urbanístico respecto de actuaciones en suelo urbano. En actuaciones en suelo urbanizable, las bases orientativas quedarán establecidas en la propuesta de delimitación del ámbito de transformación urbanística previa a la presentación del Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 92. *Sujetos legitimados.*

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme a esta Ley.
2. Quedarán legitimados por la Administración actuante para realizar los actos de ejecución de planeamiento los siguientes sujetos privados:
 - a) Los propietarios de suelo, o de aprovechamiento urbanístico incluidos en la unidad de ejecución o ámbito de redistribución.
 - b) La persona no propietaria de suelo en la unidad de ejecución, o con una participación insuficiente para plantear la iniciativa conforme a lo dispuesto en el párrafo a), que legitimada por la Administración como agente urbanizador asume a su riesgo y ventura la responsabilidad de ejecución frente a la Administración, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.
3. En relación a la ejecución urbanística del suelo urbano consolidado, los propietarios, cuando sean una pluralidad de ellos, quedarán constituidos en una entidad urbanística de urbanización en suelo urbano.

Artículo 93. *Formas de gestión del instrumento de planeamiento.*

1. En suelo urbanizable y en suelo urbano pendiente de consolidar y sometido a actuación urbanística, la ejecución urbanística se efectúa mediante actuaciones integradas, a desarrollar en unidades de ejecución.
2. En suelo urbano consolidado no sometido a actuación urbanística, la ejecución se realizará mediante actuaciones aisladas a desarrollar sobre las parcelas existentes, con objeto de completar o renovar la urbanización existente para que los terrenos adquieran la condición de solar, conforme al instrumento de planeamiento urbanístico aplicable.

Artículo 94. *Gastos de urbanización.*

1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio de modo sistemático o asistemático impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:
 - a) Ejecución de obras de vialidad; saneamiento; instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de esta, las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica; de telefonía y telecomunicaciones; así como las de ajardinamiento y arbolado, y amueblamiento urbano; y cualesquiera otras obras que sean exigibles conforme a la normativa de aplicación.
 - b) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo, del

proyecto de urbanización y del instrumento equidistributivo.

c) En su caso, los gastos de gestión de la actuación, que no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los de urbanización. Entre dichos gastos se incluye, cuando exista, la retribución del agente urbanizador por su actuación de promoción urbanística.

d) Las indemnizaciones que procedan, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

e) El realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

f) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o, en su caso, con la aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de estas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases de suelo.

g) 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 Plan General de Ordenación Estructural.

h) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico, o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

2. Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de estos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

Artículo 95. *Parcelación urbanística.*

1. Se considera parcelación urbanística:

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

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

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

Cualquier acto de parcelación urbanística precisara de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia o de la declaración de su innecesariedad, que la persona titular de la notaría deberá testimoniar en la escritura correspondiente. Si transcurridos tres meses desde el otorgamiento de licencia o declaración de innecesariedad no es presentada la escritura pública en el municipio se entenderá caducada la misma.

En suelo rústico, se considerará que inducen a la formación de asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por si mismas 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.

3. Son indivisibles las fincas, unidades aptas para edificación, parcelas y solares que no tengan las dimensiones establecidas en los instrumentos de planeamiento, salvo las actuaciones que por su resultado final no dificulten la ejecución del planeamiento o sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

En terrenos con régimen del suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen. En terrenos con régimen de suelo urbanizable o urbano pendiente de consolidar, no se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida en el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.

4. Reglamentariamente se desarrollarán los supuestos reveladores de una posible parcelación urbanística y los casos de inexigibilidad de licencia o declaración de innecesaridad, así como las excepciones a la indivisibilidad de las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares y el de parcelación urbanística.

CAPÍTULO II

La ejecución mediante actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado

Artículo 96. *Delimitación del ámbito de la actuación aislada.*

1. En suelo urbano consolidado no sometido a actuación urbanística, el ámbito de actuación coincidirá con el de la parcela o parcelas definidas en la ordenación cuya urbanización resulta necesario completar o renovar para que los terrenos adquieran la condición de solar.

2. Si la renovación de la urbanización viene exigida por la aprobación sobrevenida de una modificación del instrumento de planeamiento, el ámbito de actuación coincidirá con el de la citada innovación.

Artículo 97. *Entidad urbanística de urbanización en suelo urbano.*

1. Con el propósito de acometer las obras para completar o renovar la urbanización en régimen de justa distribución de beneficios y cargas, en caso de pluralidad de propietarios o titulares de derechos reales, se constituirá una entidad urbanística de urbanización en suelo urbano.

2. Las entidades urbanísticas de urbanización en suelo urbano tendrán la consideración de entidades urbanísticas colaboradoras y adquirirán personalidad jurídica a partir del momento de la aprobación de sus estatutos por la Administración actuante de la que dependan, sin perjuicio de su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Las entidades urbanísticas de urbanización en suelo urbano se regirán conforme a 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 presentación de la totalidad de la documentación exigible, siendo sus acuerdos susceptibles de recurso de alzada ante el Ayuntamiento, todo ello conforme se establezca reglamentariamente.

4. En el seno de la entidad urbanística de urbanización se elaborará, tramitará y aprobará por la mayoría de las cuotas representadas un proyecto redistributivo que distribuirá equitativamente los gastos de urbanización necesarios y, en su caso, los aprovechamientos urbanísticos o beneficios generados, de acuerdo con la participación de cada titular.

5. Con la entidad urbanística de urbanización en suelo urbano o, en su caso, con los sujetos legitimados podrá coadyuvar una empresa urbanizadora con las finalidades establecidas en el artículo 108.

Artículo 98. *Proyecto redistributivo en suelo urbano consolidado.*

1. El proyecto redistributivo en suelo urbano consolidado tiene por objeto distribuir equitativamente los gastos de urbanización necesarios y, en su caso, los aprovechamientos urbanísticos o beneficios generados, de acuerdo con la participación de cada propietario o titular de derechos reales de las parcelas afectadas.

2. Este proyecto redistributivo se elaborará y tramitará en el seno de la entidad urbanística de urbanización y se aprobará por la mayoría de las cuotas en esta representadas. Una vez aprobado, será elevado a la Administración actuante a los meros efectos de su ratificación, la cual deberá producirse en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible. La falta de notificación de la resolución sobre la ratificación del proyecto redistributivo dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto estimatorio. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de aprobación del proyecto redistributivo por los sujetos legitimados.

3. En los casos en los que las actuaciones de ejecución urbanística en suelo urbano consolidado se sometan a pública

conurrencia, y fuere seleccionado un concesionario distinto a la entidad urbanística de urbanización, a este corresponderá la formulación del proyecto redistributivo para su presentación a la Administración actuante, que será tramitado y aprobado por el procedimiento para la delimitación de unidades de ejecución.

4. Dicho proyecto tendrá la consideración de un proyecto equidistributivo a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a la normativa en materia de inscripción registral de actos de naturaleza urbanística.

5. La inscripción del proyecto redistributivo tendrá, entre otros efectos, la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión que, en su caso, se destinen a viarios o dotaciones, definir y adjudicar las fincas que resultaren de la actuación urbanística, distribuir cargas y beneficios entre los propietarios, y afectar registralmente las fincas al pago de los gastos necesarios para completar o renovar la urbanización.

Artículo 99. *Actuaciones en suelo urbano consolidado en régimen de concurrencia.*

1. La ejecución de actuaciones en suelo urbano consolidado en régimen de concurrencia conllevará la tramitación por el Ayuntamiento del correspondiente concurso. Las bases del concurso determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y, en su caso, el porcentaje de retribución del adjudicatario que no podrá ser nunca superior al diez por ciento del total de los gastos de urbanización, con la correlativa atribución a los propietarios por sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal.

2. Podrán presentarse al concurso cualquier persona interesada en asumir la actuación, así como los propietarios del ámbito, que a tal efecto podrán constituirse en entidad urbanística de urbanización.

3. La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, las alternativas u ofertas que propongan términos más ventajosos para los propietarios afectados y produzca un mayor beneficio para el interés público, en los términos que se desarrollen reglamentariamente.

CAPÍTULO III

La ejecución sistemática de actuaciones integradas en unidades de ejecución

SECCIÓN 1ª.-DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 100. *Unidades de Ejecución.*

1. 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.

2. En suelo urbano sometido a una actuación urbanística integrada, la delimitación de la unidad de ejecución podrá quedar fijada en el Plan Municipal de Ordenación Urbana o en el Plan Especial. En el suelo urbanizable la delimitación de la unidad de ejecución coincidirá, por defecto, con el ámbito del Plan Parcial de Ordenación. Cuando no se contenga en estos instrumentos de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, conforme a lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo.

3. En suelo urbano el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

4. En suelo urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial de Ordenación, todos los suelos, salvo en su caso los destinados a sistemas generales, deberán quedar incluidos en unidades de ejecución. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a estas a los efectos de su obtención.

5. En ausencia de delimitación de la unidad de ejecución en los instrumentos de planeamiento correspondientes, la delimitación se aprobará por el Ayuntamiento previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia. Dicho procedimiento podrá ser utilizado

igualmente en caso de modificación de la delimitación que el instrumento de planeamiento contenga.

6. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.

Artículo 101. *Proyecto de urbanización.*

1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.
2. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, agua, saneamiento, telefonía y telecomunicaciones, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritos en el artículo 94 y otros previstas por los instrumentos de planeamiento.
3. Reglamentariamente se regulará el contenido y el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización que, sin perjuicio de su notificación a los propietarios y demás interesados, no precisará de trámite de información pública salvo que deba someterse a algún procedimiento de control y prevención ambiental conforme a la legislación aplicable, en cuyo caso la información pública se practicará conjuntamente. Solo será preceptivo el trámite de informes sectoriales cuando la legislación especial así lo determine expresamente, o cuando el instrumento de planeamiento hubiera expresado motivadamente esa condición. El plazo máximo para la aprobación del proyecto de urbanización por la Administración actuante será de 3 meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible. La falta de notificación de la resolución sobre la aprobación del proyecto de urbanización dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto estimatorio.
4. En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, las obras de urbanización de renovación o mejora necesarias se integrarán en el proyecto de edificación como obras complementarias. En tal caso se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de obras.

Artículo 102. *Proyecto de reparcelación.*

1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.
2. La reparcelación podrá tener por objeto la regularización de las fincas existentes, la justa distribución de los beneficios y las cargas, la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación, la adjudicación al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, la adjudicación de fincas resultantes a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma y la sustitución en el patrimonio de los propietarios de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución.
3. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:
 - a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al menos el cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación general aplicable. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.
 - b) El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho el o los adjudicatarios de las mismas.
 - c) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.
 - d) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

e) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien 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 metálico.

f) Será indemnizable conforme a la normativa general el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

4. La reparcelación podrá ser económica cuando las circunstancias de la edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en, al menos, el veinte por ciento de la superficie total de aquella. En tal caso, la reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios y a la redistribución de los terrenos en los que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

5. Reglamentariamente se regulará el contenido y tramitación del proyecto de reparcelación. Cuando la Administración actuante sea la competente para la aprobación del proyecto de reparcelación, el plazo máximo será de 3 meses desde la presentación de la solicitud junto con la totalidad de la documentación exigible. La falta de notificación de la resolución sobre la aprobación del proyecto de reparcelación dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto estimatorio.

Artículo 103. *Agente urbanizador.*

1. El agente urbanizador es la persona legitimada por la Administración para asumir la responsabilidad frente a esta de la ejecución del planeamiento urbanístico, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.

2. La condición de agente urbanizador puede ser asumida por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no del suelo, que quedará legitimada tras su selección en pública concurrencia, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente, según lo dispuesto en esta Ley y supletoriamente en la legislación de contratación del sector público.

Artículo 104. *Sistemas de actuación.*

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

- a) Compensación.
- b) Expropiación.
- c) Cooperación.

2. El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

3. El sistema de actuación en suelo urbanizable se podrá establecer en el Plan Parcial de Ordenación correspondiente, y por el Plan Municipal de Ordenación Urbana o Plan Especial en suelo urbano. En su defecto, la elección del sistema de actuación se realizará por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

SECCIÓN 2ª. EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

Artículo 105. *Características del sistema de actuación de compensación.*

1. 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 de planeamiento aplicable.

2. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y este asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico.

3. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y

cargas. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con antelación deberán decidir si participan o no en la gestión del sistema, optando por:

- a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando a su vez entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban serles adjudicadas.
- b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del ámbito o unidad de ejecución de que se trate. El mismo régimen de reparcelación forzosa se seguirá respecto de los propietarios que no efectúen opción alguna.

Artículo 106. *Iniciativa para el establecimiento del sistema y sus efectos.*

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:

- a) La persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias, para el caso de una pluralidad de estas, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, con el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del planeamiento.
- b) Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, constituidos en Junta de Compensación.
- c) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, instando la pública concurrencia de la actuación urbanizadora.

2. El sistema de compensación quedará establecido con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única, la suscripción del convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias o con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

3. Reglamentariamente se regulará el procedimiento y condiciones para el establecimiento del sistema de compensación. El plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación será de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible. La falta de notificación de la resolución dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto estimatorio.

4. El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito o, en su caso, unidad de ejecución, al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo 107. *La Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde la aprobación de sus estatutos por la Administración actuante, sin perjuicio de su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, pudiendo actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios. Del máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación formará parte un representante del Ayuntamiento que, en dicha condición, tendrá voz pero no voto.

2. No será preceptiva la constitución de Junta de Compensación cuando la gestión corresponda al propietario único o cuando el sistema sea iniciado por la totalidad de los propietarios.

3. En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora en los términos previstos en el artículo siguiente.

4. Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá deducirse en todo caso recurso ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa. Así mismo, la Junta de Compensación podrá recabar el auxilio del Ayuntamiento para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

6. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, garantizando la información pública y la audiencia a los propietarios y otros interesados. La aprobación del

proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, con el quorum cualificado que a tal efecto se regule, habilitará para su remisión al Ayuntamiento a los meros efectos de su ratificación, que sólo podrá denegarla por razones de estricta legalidad. Transcurridos tres meses desde la presentación del proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento sin la adopción de acuerdo alguno, se entenderá otorgada la ratificación por ministerio de la Ley. 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.

7. 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.

8. No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística. Sin perjuicio de lo anterior, reglamentariamente se determinarán las garantías exigibles para que las fincas de aquellos propietarios que hayan cumplido sus deberes urbanísticos, incluso de forma anticipada a la terminación de la totalidad de la urbanización, puedan quedar exoneradas de la afección urbanística.

Artículo 108. *La empresa urbanizadora.*

1. Podrá coadyuvar con quienes asuman la iniciativa del sistema de actuación por compensación una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación y, en su caso, preste especialización profesional a la gestión urbanística de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes.

2. La colaboración de la empresa urbanizadora no exime a las personas propietarias, o en su caso a la Junta de Compensación, de la directa responsabilidad asumida con la Administración actuante respecto de la ejecución del sistema de actuación.

3. La participación de la empresa urbanizadora en la gestión de la actuación se regulará reglamentariamente.

Artículo 109. *Incumplimiento de los plazos.*

1. Mientras no esté fijado el sistema de compensación, y siempre que no exista iniciativa para su establecimiento, la Administración actuante podrá sustituir, de forma motivada, el sistema de compensación por un sistema público de actuación mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. Establecido el sistema de compensación, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante para su sustitución por un sistema público de actuación. La sustitución del sistema se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, previa tramitación del procedimiento que reglamentariamente se establezca, dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados. El plazo máximo para acordar la sustitución del sistema de actuación por compensación será de seis meses. La falta de notificación de la resolución dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada.

SECCIÓN 3ª. EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Artículo 110. *Características del sistema de actuación por expropiación.*

1. En el sistema de actuación por expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por la Ley.

2. En el sistema de actuación por expropiación se aplicarán las determinaciones de los artículos 137, 140 y 142 sobre procedimientos expropiatorios, justiprecio y liberación de la expropiación, y el fin de la expropiación se considerará agotado y cumplido con la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento.

3. Reglamentariamente se regulará el régimen de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de un aspirante a agente urbanizador o de la propia Administración actuante.

SECCIÓN 4ª. EL SISTEMA DE COOPERACIÓN

Artículo 111. *Características del sistema de actuación por cooperación.*

1. En el sistema de actuación por cooperación:
 - a) Los propietarios, en virtud de la Ley:
 - 1.º Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
 - 2.º Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos.
 - 3.º Abonan los gastos de urbanización que les correspondan, bien satisfaciendo en metálico las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.
 - b) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre la gestión directa o indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, conforme se determine reglamentariamente.
2. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito.
3. 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 conforme al desarrollo reglamentario de esta Ley.

Artículo 112. *Pago de los gastos de urbanización por los propietarios.*

1. Reglamentariamente se regulará el procedimiento al que habrán de ajustarse los propietarios para abonar los gastos de urbanización que les correspondan, bien en metálico o en especie mediante aportación de aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la actuación.
2. En todo caso, con carácter previo a la decisión sobre la forma de abono de los gastos de urbanización, los propietarios tendrán derecho a conocer una estimación de su importe y del valor de los aprovechamientos lucrativos que les correspondan, que se determinarán por la Administración actuante mediante la aprobación de las bases orientativas de ordenación a la que se refiere el artículo 76, sin perjuicio de las especialidades resultantes de la gestión indirecta del sistema mediante agente urbanizador.
3. En caso de que los propietarios no opten, en los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, por alguna de las modalidades de abono de los gastos de urbanización previstas en esta Ley se entenderá que optan por su abono en especie y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.
4. Los gastos de gestión del sistema de actuación por compensación no podrán exceder del diez por ciento del total de los gastos de urbanización previstos en el artículo 94.
5. La Administración actuante podrá motivadamente, en la forma y con las excepciones que se determinen reglamentariamente:
 - a) Exigir a los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de los gastos de urbanización previstos para los seis meses siguientes.
 - b) Convenir con los propietarios un aplazamiento del pago de los gastos de urbanización, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, de acuerdo, en su caso, con el agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación.

Artículo 113. *Disposición de los bienes y derechos en el sistema de actuación por cooperación.*

1. La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante para el desarrollo de los siguientes actos de disposición:
 - a) La ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en el ámbito de actuación, con el correlativo derecho de disposición de los mismos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta del agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación y a su favor.

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante, en los términos previstos en la legislación general y de conformidad con lo que establezca el proyecto de reparcelación.

c) La enajenación o autorización al agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación para la enajenación de suelo edificable reservado para sufragar los gastos de urbanización de la actuación hasta su liquidación definitiva.

2. Reglamentariamente se regulará el procedimiento y los requisitos para que la Administración actuante, el agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación puedan convenir el pago en especie de las obras de urbanización a favor de la empresa constructora.

Artículo 114. *Liquidación de la actuación.*

Reglamentariamente se regulará el procedimiento y los requisitos para la liquidación de la actuación urbanizadora una vez se haya completado su ejecución, garantizando en todo caso el derecho de los propietarios afectados a ser oídos previamente y a formular las reclamaciones que a su derecho convengan.

CAPÍTULO IV

La ejecución de las dotaciones

Artículo 115. *Formas de obtención del suelo destinado a dotaciones.*

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

a) Cuando estén incluidas o adscritas a ámbitos o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Reglamentariamente se determinará el régimen de obtención de terrenos dotacionales cuando la cesión de suelo sea sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en metálico.

Artículo 116. *Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.*

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas o adscritas a un ámbito o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

3. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse a la Comisión Provincial de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración deberá referirse al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley, y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de la hoja de aprecio.

4. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a ámbitos o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

Artículo 117. *Obtención de terrenos destinados a dotaciones mediante ocupación directa. Indemnización por ocupación temporal.*

1. Los terrenos destinados a dotaciones 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, conforme al procedimiento y régimen jurídico que se regule reglamentariamente.
2. La ocupación directa requerirá el acuerdo con el propietario afectado y la determinación del aprovechamiento urbanístico que le corresponda, así como de la unidad de ejecución en la que aquel deba hacerse efectivo.
3. Los propietarios 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 otorgamiento del acta de ocupación y el de aprobación del instrumento de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que deban hacer efectivos sus derechos.
4. El tiempo de la ocupación temporal no podrá exceder de cuatro años. Transcurrido este plazo, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 116.2, sustituyendo la Administración actuante al propietario expropiado en los derechos y deberes que le correspondan en la correspondiente unidad de ejecución.

Artículo 118. *Las obras de urbanización correspondientes a dotaciones y las ejecutadas como obras públicas ordinarias.*

1. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:
 - a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido cuando estén incluidas o adscritas a ámbitos o unidades de ejecución.
 - b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.
2. Para la ejecución de obras de urbanización como obras públicas ordinarias, el Ayuntamiento podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiario en el propio proyecto de obras a ejecutar.

CAPÍTULO V

La ejecución en áreas de gestión integrada

Artículo 119. *La ejecución en áreas de gestión integrada.*

1. El instrumento de planeamiento o el Ayuntamiento mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución podrán establecer áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión.
2. El establecimiento de un área de gestión integrada comportará la coordinación e integración de las acciones de la Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, así como, en su caso, las restantes Administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos con dichas áreas.
3. Reglamentariamente se concretarán los supuestos en los que proceda el establecimiento de las áreas de gestión integrada, así como sus efectos, formas de actuación y la posibilidad de la organización consorcial de las mismas.

CAPÍTULO VI

La ejecución de obras de edificación

Artículo 120. *Edificación de parcelas y solares.*

1. La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquel, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin y a través de los sistemas de actuación definidos en esta Ley.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente o, en su defecto, el Ayuntamiento por el procedimiento de delimitación de unidades ejecución.
3. 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.
4. A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano consolidado dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los definidos en el artículo 11.

Artículo 121. *Presupuestos de la edificación.*

1. La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas o solares, requiere:
 - a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.
 - b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por esta Ley para simultanear aquellas y las de edificación, en el caso de parcelas y solares.
2. La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares, mediante las condiciones y garantías que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 122. *Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.*

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
2. La inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.
3. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, un concurso para la sustitución del propietario incumplidor.
4. Reglamentariamente se regularán los distintos procedimientos recogidos en el presente artículo y los efectos de estos.

CAPÍTULO VII

La conservación de obras y construcciones

SECCIÓN 1ª. LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 123. *Deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. Con carácter general, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al Ayuntamiento.
2. Salvo lo dispuesto en el apartado 4 del presente artículo, también corresponde al Ayuntamiento la conservación de las obras de urbanización realizadas por particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución.
3. La asunción por el Ayuntamiento de la conservación de las obras de urbanización sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de dichas obras en los términos establecidos en esta Ley y su desarrollo reglamentario. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.
4. Excepcionalmente, la conservación de las obras de urbanización puede corresponder a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en este artículo para el

Ayuntamiento, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando haya sido asumida voluntaria y motivadamente por los propietarios por cualquier procedimiento.
- b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone de forma motivada.

5. El instrumento de planeamiento o el pacto, acuerdo o convenio por el que se asuma voluntariamente la obligación de conservación establecerá las circunstancias excepcionales que lo motiven y la duración máxima, prorrogable o no, del deber conservación. No se admitirá la constitución de entidades urbanísticas de conservación de duración indefinida.

6. Las obras de urbanización, una vez recepcionadas conforme a lo dispuesto en el artículo 124, son bienes de titularidad municipal, sin perjuicio de que su conservación haya sido asumida de forma temporal por los propietarios constituidos en entidad urbanística de conservación, y sin que, en ningún caso, puedan estos propietarios limitar el acceso o uso público de las mismas.

7. Las entidades urbanísticas de conservación son entes de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines urbanísticos. Así mismo, están sujetas a la tutela del Ayuntamiento y pueden solicitar y obtener de este la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.

8. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la constitución de las entidades urbanísticas de conservación y las funciones que estas pueden desarrollar para el cumplimiento de los fines que le son propios.

Artículo 124. *Recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de su ejecución, conservación y entrega.

2. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de recepción de las obras de urbanización y sus efectos, los supuestos en los que será admisible la recepción parcial por tratarse de obras susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento o en el proyecto de urbanización, y el régimen de garantía que se establezca.

3. Transcurrido el plazo de 3 meses para la recepción de las obras de urbanización sin que esta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación, siempre que con la solicitud de recepción de las obras se acompañe certificación expedida por la dirección técnica de las obras que acredite su finalización y que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto de urbanización o título administrativo habilitante.

SECCIÓN 2ª. LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN Y OBRAS EN BIENES INMUEBLES EN GENERAL

Artículo 125. *Deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. 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.

2. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, equivalente a la original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

3. Los Ayuntamientos podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener las condiciones recogidas en el apartado 1 de este artículo. El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento para la aplicación de lo dispuesto en el artículo 122 ~~de esta Ley~~.

4. En caso de sustitución del propietario incumplidor, las obras de conservación y rehabilitación se ejecutarán a costa de dicho propietario dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

5. 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.
6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:
- Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.
 - Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 126. *Situación legal de ruina urbanística.*

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a la construcción o edificación que esté en situación de manifiesto deterioro supere el límite del deber normal de conservación al que se refiere el artículo 125.
- Cuando, acreditando el propietario 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 párrafo a), supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

- Corresponderá al Ayuntamiento previa tramitación del procedimiento que reglamentariamente se determine, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y demás titulares de derechos afectados, y cuyo plazo máximo de resolución será de 3 meses.
- 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 el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

c) Constituirá al propietario en las obligaciones de:

- 1.ª Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que 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, en cuyo caso no procede la demolición.
- 2.ª 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 los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

3. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de estas obras hasta donde alcance su deber de conservación.

4. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con el procedimiento que se determine reglamentariamente.

5. La declaración legal de ruina urbanística se hará constar en el Registro de la Propiedad en los términos establecidos en

la legislación estatal.

6. Reglamentariamente se regularán los supuestos en los que quepa declarar la ruina física inminente, y el régimen que habilite al Ayuntamiento para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

Artículo 127. *Inspección técnica de construcciones y edificaciones.*

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, delimitará áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, y mínima de 10 años, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de los siguientes aspectos:

- a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas.
- b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) La certificación de la eficiencia energética del edificio.
- d) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

3. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que estas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 128. *Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.*

1. Los Ayuntamientos deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

2. Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los Ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

3. Cuando la orden de ejecución adquiera firmeza determinará la afección real, directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación.

4. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.
- b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- c) Expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina. Reglamentariamente se regulará el referido concurso.

5. El incumplimiento de las órdenes de ejecución se hará constar en el Registro de la Propiedad en los términos establecidos en la legislación estatal.

Las licencias urbanísticas

Artículo 129. *Actos sujetos a licencia urbanística municipal.*

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, salvo los sujetos a declaración responsable o comunicación previa, y en particular, todos los determinados reglamentariamente.

2. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público o patrimoniales, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

3. No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, ni los actos en ejecución de órdenes judiciales o administrativas que ordenen la reposición de la realidad física alterada. Tampoco requieren licencia de obra los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados de conformidad con el artículo 101. Reglamentariamente se detallarán los requisitos de otorgamiento de licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases, zonas o manzanas concretas de un proyecto de urbanización o edificación, y de las licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las urbanizaciones o construcciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística.

4. No será exigible licencia de obra previa, que podrá ser sustituida por la presentación de una declaración responsable o bien por una comunicación previa, para la realización de las obras que no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, en los términos expuestos por la legislación estatal de suelo. En todo caso, será necesaria la posterior licencia de ocupación o utilización para verificar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación, salvo que se trate de obras de mero acondicionamiento de locales, sin cambio de uso, para las que la licencia de utilización puede sustituirse por declaración responsable o de los supuestos en los que no sea exigible licencia de obra previa por no requerir redacción de proyecto. En estos casos la licencia previa de ocupación o utilización podrá ser sustituida por declaración responsable o comunicación previa. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, la licencia de ocupación o utilización tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el residencial, y la licencia de utilización en los demás supuestos.

5. Cuando sea competencia de los Ayuntamientos la tramitación y resolución de los procedimientos de calificación ambiental o la declaración responsable de los efectos ambientales en su caso, el procedimiento de otorgamiento de la licencia o la declaración prevista en el apartado 4, cuando proceda, se realizará de forma simultánea al procedimiento ambiental, de conformidad con lo previsto en la normativa de prevención ambiental. La licencia de utilización podrá otorgarse una vez que se traslade al Ayuntamiento la certificación acreditativa del técnico competente de que la obra se ha llevado a cabo conforme al proyecto presentado y al condicionado de la calificación ambiental.

6. A los efectos de esta Ley, cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo 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, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

7. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o asimiladas, o los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 156.4. Mientras las obras estén en curso de ejecución, el Ayuntamiento, de oficio o a petición de cualquier persona, dispondrá la suspensión de los efectos del acto administrativo legitimador y la adopción de las demás medidas que procedan. Si las obras estuvieran terminadas, se procederá a su revisión de oficio por los trámites previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. Anulada la licencia u orden de ejecución, o aquel acto o acuerdo que ampare el derecho a construir, edificar o urbanizar, el Ayuntamiento procederá a restablecer el orden jurídico vulnerado, ordenando la inmediata reposición de la realidad física alterada al amparo del título anulado, sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a la legislación de

régimen jurídico y procedimiento administrativo común y de la iniciación, en su caso, del correspondiente procedimiento sancionador. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local, la Consejería con competencia en materia de urbanismo podrá instar de las Corporaciones Locales la declaración de nulidad de los actos a los que se refiere este apartado, así como impugnar la desestimación expresa o presunta de las solicitudes que hubiere instado, de acuerdo con los trámites previstos por la legislación de procedimiento administrativo común y de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Artículo 130. *Actos promovidos por Administraciones Públicas.*

1. Los actos a que se refiere el artículo anterior que sean promovidos por una Administración Pública distinta de la municipal o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, están sujetos igualmente a licencia urbanística.

2. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

a) Las obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 118 y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales, cuyo ámbito comprenda más de un término municipal.

En ambos supuestos, los proyectos correspondientes deberán ser remitidos a los Ayuntamientos de los municipios interesados para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a 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.

3. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración Pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes, comunique a aquella la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de 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 planeamiento.

Artículo 131. *Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.*

1. Las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la normativa de aplicación en materia de régimen local.

2. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas en el que necesariamente deberá constar informe técnico y jurídico de los servicios municipales sobre la adecuación del acto pretendido a la normativa territorial y urbanística de aplicación y el Informe del Secretario Municipal, que será preceptivo cuando exista discrepancia entre el informe técnico y jurídico y en los casos de inexistencia de asistencia letrada.

3. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual podrá entenderse, otorgada o denegada la licencia en los términos prescritos por la legislación estatal básica. En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa territorial o urbanística.

Artículo 132. *Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.*

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. 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. El día inicial del cómputo será el siguiente a la

notificación del otorgamiento de la licencia, o en su caso a la presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento.

2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

3. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos del artículo 122 , o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

Artículo 133. *Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.

2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización.

Para los casos en que resulte necesario la contratación del suministro en locales para desempeñar las actividades comerciales y servicios previstos en el ámbito de aplicación de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, cuya licencia de utilización haya sido sustituida por declaración responsable o comunicación previa, esta será suficiente para las empresas suministradoras para la contratación de los respectivos servicios, en la forma y efectos previstos en los artículos 4 y 5 de la citada Ley 12/2012, de 26 de diciembre.

3. En los casos regulados reglamentariamente para los que proceda el reconocimiento de la situación fuera de ordenación o asimilada, conforme a lo dispuesto en esta Ley, el acceso a los servicios básicos deberá resolverse mediante instalaciones ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa general de aplicación, siendo la regla general el autoabastecimiento, y quedando resolutoriamente condicionada la contratación de servicios convencionales al estricto cumplimiento de las previsiones establecidas en el reconocimiento, que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo.

CAPÍTULO IX

Las medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación urbanística

Artículo 134. *Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.*

1. Sin perjuicio de los demás requisitos que resulten de la legislación reguladora de la edificación, el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración como obra nueva terminada de toda construcción o edificación e instalación exigirá en todo caso:

a) La aportación de la preceptiva licencia urbanística de ocupación o utilización.

b) La finalización de las obras conforme al proyecto técnico objeto de la preceptiva licencia, acreditada mediante la aportación de la correspondiente certificación expedida por técnico competente.

2. Para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, se aportarán la preceptiva licencia urbanística y la certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. La terminación de la obra se deberá hacer constar mediante acta notarial que incorporará la licencia de ocupación o utilización y la certificación a que se refiere el apartado 1.b).

3. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas, ya sean parcelas o

edificaciones, la persona titular de la Notaría podrá solicitar de la Administración Pública competente información telemática, o en su defecto cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística, de los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas así como especialmente de su situación de fuera de ordenación o asimilada, de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico que pudieran alcanzarles.

Dicha información, recibida con antelación suficiente, será incluida por la persona titular de la Notaría autorizante en la correspondiente escritura, informando de su contenido a las personas otorgantes.

La persona titular de la Notaría remitirá a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no generará gastos para las Administraciones Públicas.

4. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos establecidos en la legislación registral, y sin perjuicio de los actos inscribibles conforme a los preceptos de la legislación estatal, todos los actos de contenido urbanístico que tengan directa o indirectamente trascendencia real, entre otros:

- a) La aprobación de convenios urbanísticos cuando supongan la alteración de la descripción registral, del dominio o de cualquier otro derecho real de la finca o fincas objeto del mismo.
- b) La resolución que comporte que construcciones o edificaciones e instalaciones determinadas queden en la situación legal de fuera de ordenación o de asimilación a la de fuera de ordenación, reflejando literalmente las condiciones a que se sujetan las mismas, así como las condiciones especiales de concesión de licencias o declaraciones de innecesariedad.
- c) La constitución de parcelas, solares, construcciones o edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.
- d) Las resoluciones dictadas como consecuencia del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes a los sistemas de actuación.
- e) La orden de cese o de demolición de los usos y obras justificadas de carácter provisional.
- f) 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.
- g) La suspensión de la eficacia de licencias u órdenes de ejecución y la paralización de las obras que estén ejecutándose a su amparo.
- h) La iniciación y finalización del procedimiento de revisión de licencias y órdenes de ejecución.
- i) Los actos de ejecución de sentencias que hayan declarado la nulidad, así como la anulación administrativa de títulos urbanísticos.
- j) El acuerdo de reposición de la realidad física alterada a su estado originario, incluida la demolición y reconstrucción.

Artículo 135. *Información y publicidad en obras.*

1. Reglamentariamente se determinará el medio, las características y el alcance de la información necesaria que se ha de contener en las respectivas obras, su desarrollo y agentes que intervienen, en orden a garantizar el efectivo y preciso reconocimiento por los ciudadanos en general de que las mismas cuentan con la preceptiva aprobación, autorización o licencia, así como el ejercicio de sus derechos por los consumidores y usuarios.

2. La publicidad que se haga de las obras por cualquier medio no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de ejecución.

CAPÍTULO X

La expropiación forzosa por razón de urbanismo

Artículo 136. *Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo.*

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:
 - a) La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
 - b) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.
 - c) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación.
 - d) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
 - e) Por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:
 - 1º. Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.
 - 2º. Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que hayan sido reservadas en el correspondiente ámbito.
 - 3º. Inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.
 - f) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.
 - g) La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.
 - h) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.
 - i) La obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a usos declarados de interés social.
 - j) La obtención de los terrenos precisos para conectar las obras de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.
 - k) Otros previstos por la legislación general aplicable.
2. La delimitación de la unidad de ejecución, o de los ámbitos correspondientes en los supuestos previstos en los párrafos b), d) y e) del apartado 1, así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.
3. La aplicación de alguno de los supuestos del apartado 1 de este artículo determinará la declaración de la utilidad pública.

Artículo 137. *Procedimientos a seguir para la expropiación forzosa por razón de urbanismo.*

En todas las expropiaciones derivadas de esta Ley, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, la Administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta, que se regulará reglamentariamente, o la expropiación de forma individualizada, ordinaria o urgente, conforme a los procedimientos establecidos en la legislación en materia de expropiación forzosa.

Artículo 138. *Aprobación y efectos de la tasación conjunta.*

1. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta, que deberá dictarse en el plazo máximo de tres meses, implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.
2. Tras el pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación por tasación conjunta, la Administración podrá proceder a la inmediata ocupación del bien, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio.

Artículo 139. *Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.*

1. En las expropiaciones por razón de urbanismo, cuando no se contenga ni resulte del instrumento de planeamiento urbanístico aplicable, deberá aprobarse por la Administración actuante una relación de propietarios y una descripción de los bienes y derechos redactadas conforme a la legislación en materia de expropiación forzosa.
2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo 140.

Artículo 140. *Justiprecio y pago en especie, órgano competente para su fijación y bonificación por avenencia.*

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general que resulte de aplicación.
2. El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, en especie. En particular, podrá acordarse el pago en especie mediante la entrega de otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución en el caso de las expropiaciones realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación la bonificación por avenencia prevista en el apartado 6 de este artículo.
3. No obstante lo establecido en el apartado anterior, en las expropiaciones realizadas en actuaciones aisladas en suelo urbano, no será preciso el consentimiento del expropiado para abonar el justiprecio en especie, siempre que el bien que se entregue como justiprecio se localice dentro del propio ámbito de actuación y se abone dentro del plazo establecido para la terminación de las obras correspondientes.
4. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecido como justiprecio no impedirá el pago en especie, si bien el expropiado 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.
5. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo, por decisión de la Comisión Provincial de Valoraciones. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado 1 de este artículo.
6. En todo caso, la aceptación por el expropiado del precio ofrecido por la Administración actuante o su beneficiario en el plazo concedido al efecto determinará el reconocimiento y pago de este incrementado en un diez por ciento en concepto de bonificación por avenencia.

Artículo 141. *Las Comisiones Provinciales de Valoraciones.*

1. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones son órganos desconcentrados de ámbito provincial de la Administración de la Junta de Andalucía especializados en materia de expropiación forzosa. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones estarán adscritas a la Consejería con competencias en materia de administración local, la cual les facilitará la infraestructura administrativa necesaria para su adecuado funcionamiento, actuando con plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones.
2. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones conocerán de los procedimientos de determinación del justiprecio de todas las expropiaciones forzosas cuando la Administración expropiante sea la de la Comunidad Autónoma de Andalucía o cualquiera de las Entidades Locales, y actuarán con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa.

3. Reglamentariamente se establecerá la composición, organización y funcionamiento de estas Comisiones.

Artículo 142. *Liberación de la expropiación.*

A solicitud del interesado y con la conformidad, en su caso, del concesionario de la actividad de ejecución, la Administración actuante podrá, de forma motivada y conforme al procedimiento y condiciones que se determinen reglamentariamente, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición al propietario liberado de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del instrumento de planeamiento, siempre que este aporte garantías suficientes para asegurar el cumplimiento de los deberes que le correspondan.

Artículo 143. *La reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo.*

Para la determinación de los supuestos en los que proceda la reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo se estará a lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 144. *Los beneficiarios de la expropiación forzosa por razón de urbanismo.*

1. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación por razón de urbanismo las personas físicas o jurídicas que tengan expresamente reconocida esta condición en la presente Ley por su participación, como sujetos legitimados por la Administración, en la ejecución del planeamiento urbanístico.
2. En particular, se reconoce la condición de beneficiarios de la expropiación por razón de urbanismo, para el cumplimiento de sus fines, a las juntas de compensación, a las entidades urbanísticas de urbanización en suelo urbano y al agente urbanizador.

CAPITULO XI

Instrumentos de intervención del mercado de suelo

SECCIÓN 1ª. LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Artículo 145. *Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.*

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

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas.

2. Los bienes y recursos que deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este Capítulo, con independencia de que la Administración titular no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.

3. Reglamentariamente se regulará la naturaleza y registro de los patrimonios públicos de suelo, el régimen de gestión y de la incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los patrimonios públicos de suelo, así como el régimen de disposición de los bienes y recursos integrantes del mismo.

Artículo 146. *Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

Integran los patrimonios públicos de suelo:

- a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.
- b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta Ley.
- d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico, así como cualesquiera otros expresamente previstos en esta Ley.
- e) 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.
- f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 147. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

- a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. 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 urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.
- b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.
- c) A cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, 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 público o social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

- a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas y la promoción de estas.
- b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- c) La ejecución de actuaciones urbanísticas públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, contribuyendo a la viabilidad económica de las mismas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

Artículo 148. Reservas de terrenos.

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

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

- a) En suelo urbano que cuente con ordenación detallada, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficientes con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como los equipamientos que correspondieren.
- b) En suelo urbanizable y en el urbano pendiente de consolidar, la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 147, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso

residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

c) 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 sujetas a algún régimen de protección pública, o para otros usos industriales, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo rústico o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

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

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

b) La Consejería competente en materia de urbanismo, en suelo rústico, mediante la aprobación al efecto de un Plan Especial; y en suelo urbanizable mediante el procedimiento de delimitación de reservas de terrenos, previa información pública, audiencia del municipio o municipios y propietarios afectados por plazo común de veinte días, y publicación en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*.

4. Por el mismo procedimiento establecido en el apartado 3.b), y en cualquier clase de suelo, la Consejería competente en materia de urbanismo podrá delimitar reservas de terrenos en caso de desafectación del destino público de terrenos y edificaciones propiedad de las Administraciones públicas.

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

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

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

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

SECCIÓN 2ª. DERECHOS DE SUPERFICIE Y DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 149. *Derecho de superficie.*

1. Las Administraciones y demás Entidades Públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

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

Artículo 150. *Derechos de tanteo y retracto. Delimitación de áreas.*

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, 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 Junta de Andalucía podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.
3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.
4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo rústico con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.
5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquellas.
6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.
7. El procedimiento para la delimitación de áreas, el contenido documental que se precise, así como el régimen de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se determinarán reglamentariamente.

TÍTULO IV

La disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 151. *Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución.*

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

- a) La intervención de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta Ley.
- b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención administrativa
- c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en esta Ley.
- d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

2. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de forma inexcusable de todas las potestades anteriores cuando concurren los presupuestos legales y reglamentarios establecidos para ello, con arreglo a los principios de legalidad, competencia, planificación y programación, proporcionalidad, seguridad jurídica, oficialidad, eficacia y eficiencia.

Cuando un ilícito urbanístico pudiera ser constitutivo de infracción tipificada en la legislación sectorial, existiendo concurrencia entre los bienes objeto de protección, en aplicación del principio de especialidad, el ejercicio de la disciplina urbanística será subsidiario de la intervención sectorial, sin perjuicio de la adopción de las medidas cautelares oportunas y de la coordinación con la Administración sectorial competente.

3. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas dada su condición de subrogados por ley en las responsabilidades contraídas por la persona causante de la ilegalidad urbanística, de conformidad con la normativa estatal al respecto.

4. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, vuelo o subsuelo, salvo las excepciones expresamente

establecidas en esta Ley, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a) La vigencia de ordenación urbanística idónea conforme a esta Ley para legitimar la actividad de ejecución.
- b) La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.
- c) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución o resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa conforme a esta Ley.

CAPÍTULO II

La potestad inspectora

Artículo 152. Naturaleza y funciones de la inspección.

1. La inspección para la protección de la ordenación urbanística es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo y del subsuelo se ajustan a la legislación y ordenación urbanística y, en particular, a lo dispuesto en esta Ley.

2. Los municipios, Diputaciones provinciales y la Consejería con competencias en materia de urbanismo deben desarrollar las funciones inspectoras en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y programación y de conformidad con los principios de cooperación y colaboración interadministrativas.

El desempeño de las funciones inspectoras que sean competencia de la Junta de Andalucía corresponde a los funcionarios del Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, cuya organización y funciones específicas se regulará por lo previsto en su normativa específica.

3. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad. Están facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al instrumento de planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos en realización a la legislación y ordenación urbanística aplicables y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Tanto las Administraciones Públicas como los particulares están obligados a prestarles la colaboración que precisen. Los inspectores ejercerán sus funciones provistos de un documento oficial que acredite su condición.

4. La inspección tiene como fines prioritarios:

- a) Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística.
- b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, regulada en esta Ley, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada y sobre los criterios que deben inspirar la planificación y programación de la actuación inspectora.
- c) Denunciar las anomalías que observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de la ordenación urbanística, de conformidad con la planificación y programación.
- d) Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre el ajuste a la legalidad de las actuaciones y la adopción de las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística,
- e) Colaborar con las Administraciones competentes, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllas hayan acordado.
- f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquellas que le sean asignadas reglamentariamente.

Artículo 153. Visitas y actas de inspección.

1. Toda parcelación, urbanización, construcción, edificación e instalación, 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 se estimen oportunas, de conformidad con la planificación y programación de la actividad inspectora. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción urbanística, el inspector se lo advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes,

pudiendo adoptar, en supuestos de urgencia, las medidas provisionales que considere oportunas, de conformidad con lo previsto reglamentariamente.

2. Las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en las mismas.

3. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspecciones efectuadas y un registro de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido.

CAPÍTULO III

La disciplina para la protección de la legalidad urbanística

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 154. *Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas.*

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en esta Ley dará lugar a la adopción de las medidas siguientes:

a) Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.

c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. En todo caso se adoptarán las medidas dirigidas a la reposición o restauración de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 155. *Competencias en materia de disciplina urbanística.*

1. La competencia propia para el ejercicio de las potestades de disciplina urbanística corresponde con carácter primario y general al Ayuntamiento en cuyo término municipal se haya cometido la infracción. De conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local, corresponde a las Diputaciones Provinciales prestar la asistencia técnica y material que resulte necesaria para asegurar el ejercicio íntegro de las competencias municipales en materia de inspección y disciplina urbanística. Por norma provincial se detallarán y programarán los requisitos de asistencia y las formas de financiación que en cada caso correspondan, de acuerdo, al menos, con los criterios de atención preferente a los municipios de menor población y a los municipios de insuficiente capacidad económica y de gestión, así como la urgencia de la asistencia requerida.

2. La Consejería con competencias en materia de urbanismo, sin perjuicio de su competencia directa en materia de ordenación del territorio, podrá adoptar de forma subsidiaria las medidas necesarias para la reparación de la realidad física alterada e imposición de la sanción, transcurrido el plazo de un mes desde la formulación del requerimiento al Alcalde sin que se haya procedido a la adopción del pertinente acuerdo municipal, en caso de infracciones no autorizables que tengan trascendencia supramunicipal.

SECCIÓN 2ª. LA POTESTAD DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 156. *Medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad urbanística.*

1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción, edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a comprobación o a licencia urbanística, se realice, ejecute o desarrolle sin la comunicación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la comunicación o licencia urbanística preceptivas o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran

compatibles o no con la ordenación vigente.

2. El Ayuntamiento, o la Consejería competente en materia de ordenación de urbanismo, en su caso, deberán 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 a que se refiere el apartado anterior, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos.

Asimismo, podrá acordarse la intervención y depósito de ingresos de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento obtenidos con motivo de los actos constructivos o edificatorios constitutivos de la infracción urbanística.

De las medidas cautelares adoptadas se dejara constancia en registros públicos. Estas medidas provisionales se adoptarán incluso con carácter previo al inicio del expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado, en cuyo caso las medidas de suspensión adoptadas podrán mantenerse durante el plazo de dos meses, transcurridos los cuales deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de inicio del procedimiento. Cuando la orden de suspensión notificada sea desatendida, podrá disponerse la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, instalaciones, siendo por cuenta del promotor, propietario o responsable del acto los gastos de una y otro. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal o a la Autoridad Judicial a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

3. En los supuestos de actos constitutivos de una infracción urbanística que se realicen al amparo de aprobación, licencia preceptiva u orden de ejecución que sea declarada nula, anulado el acto de aprobación, licencia u orden de ejecución, la Corporación Local procederá a restablecer el orden jurídico vulnerado, ordenando la reposición de la realidad física alterada en la forma prevista en esta Ley, comenzando a computarse el plazo de prescripción para estas medidas de reposición desde el momento de la anulación del título administrativo que los ampare.

4. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los ocho años siguientes a su completa terminación. En el caso de las obras sin título jurídico habilitante, será admisible para determinar su fecha de terminación cualquier medio de prueba. La carga de la prueba de su terminación corresponderá al titular de las obras quien, en su caso, deberá desvirtuar las conclusiones que resulten de las comprobaciones realizadas por los servicios técnicos correspondientes. Tales obras se considerarán terminadas cuando estén totalmente ultimadas y dispuestas a servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

5. La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística respecto a los siguientes actos y usos:

a) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo rústico.

b) Los que afecten a:

1.º Terrenos clasificados como suelo rústico protegido o de especial protección de acuerdo con el artículo 14, así como los incluidos en la Zona de Influencia del Litoral.

2.º Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 157. *Procedimientos, resolución y ejecución de la misma.*

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

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

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

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

2. Las propuestas de resolución que se formulen en los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado

deberán incluir, previo informe técnico y jurídico de los servicios municipales o autonómicos cuando proceda, las disposiciones sobre plazos y otras materias que se estimen precisas para legalización o para la reposición, a costa del interesado, de las cosas al estado inmediatamente anterior a la comisión de la infracción, incluida la demolición o en su caso reconstrucción, y adopción de medidas compensatorias y correctoras que procedan.

3. Reglamentariamente se detallarán el procedimiento de legalización y de reposición de la realidad física alterada, incluyendo la forma de restaurar en lo posible la legalidad urbanística así como los supuestos y condiciones en los que, con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad, quepa la legalización aun con disconformidades no sustanciales con la ordenación urbanística aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición y se determinarán las consecuencias de no instar la legalización.

4. En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la demolición de las edificaciones que la integren y reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación, en la forma y en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

5. El incumplimiento de la Resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística dará lugar, mientras dure, a la imposición 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 realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros.

En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución de los procedimientos para el cumplimiento voluntario de dichas órdenes por parte del interesado, podrá llevarse a cabo su ejecución subsidiaria a costa de éste; ejecución a la que deberá procederse en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva. Los importes de las multas coercitivas se destinarán a cubrir los costes para reponer la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción, incluyendo las medidas correctoras o compensatorias que procedan.

6. Si concurriesen causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la resolución que acuerde reposición de la realidad física alterada en sus propios términos, el órgano competente para su ejecución adoptará las medidas necesarias que aseguren en lo posible la efectividad del restablecimiento del orden jurídico perturbado, de conformidad con el principio de proporcionalidad y sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado, en los casos en que haya recaído resolución judicial firme. Con carácter previo a la adopción de tales medidas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán la imposibilidad material o legal y fijarán, en su caso, la indemnización por equivalencia 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, además de las medidas correctoras y compensatorias que procedan para reparar el impacto de la obra ilegal en el entorno. 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 el planeamiento urbanístico, hubiesen sido alterados por los actos objeto del procedimiento de reposición de la realidad física alterada. Dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones urbanísticas que, en su caso, procedan, sin que pueda reportar a las personas infractoras de la legalidad urbanística la posibilidad de beneficiarse de la reducción de la sanción y sin que se admita el enriquecimiento ilícito del infractor.

7. El transcurso de los plazos para la restitución de la realidad física alterada por la comisión de una infracción urbanística posibilitará la declaración de asimilación a la situación de fuera de ordenación de las edificaciones por el procedimiento establecido reglamentariamente, debiendo constar informe técnico y jurídico acreditativos tanto del transcurso de dichos plazos; como de la adopción de las medidas correctoras de los daños ambientales y paisajísticos que la infracción haya ocasionado y de las medidas compensatorias impuestas al responsable por el aprovechamiento ilícitamente obtenido, según la clase de suelo en la que se haya consumado la infracción. Todo ello sin perjuicio de las medidas sancionadoras establecidas por la legislación sectorial. En igual situación quedarán las edificaciones, instalaciones y obras en los supuestos del párrafo anterior.

SECCIÓN 3ª. LA RELACIÓN ENTRE LAS ACTUACIONES DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y EL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 158. *Las relaciones entre las actuaciones de protección de la legalidad urbanística y el procedimiento sancionador.*

1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en esta Ley dará lugar a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de éste.

2. El procedimiento derivado del requerimiento que se practique instando la legalización y, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada se instruirá y resolverá de forma coordinada con el procedimiento sancionador.

3. Cuando la persona obligada a restablecer la legalidad urbanística fuese declarada responsable en el procedimiento sancionador, y reconociera su responsabilidad, manifestando su conformidad con las Resoluciones de restablecimiento de la legalidad y sancionadora y procediendo voluntariamente a la legalización de la construcción o uso, o bien al restablecimiento de la realidad física alterada en la forma y plazos dispuestos por la Administración, tendrá derecho a que se dejen sin efectos las sanciones pecuniarias, siempre que lo solicite antes de que transcurran los plazos previstos para las mismas.

En el caso de que los responsables en el procedimiento sancionador y de restablecimiento de la legalidad fuesen personas distintas, si el obligado al restablecimiento de la legalidad urbanística procediere voluntariamente a la legalización de la construcción o uso, o bien a restablecer de forma efectiva la realidad física alterada en la forma dispuesta por la Administración, tendrá derecho a una reducción del noventa por ciento de las multas coercitivas que se hubieren impuesto, así como a una reducción del setenta y cinco por ciento de las tasas o precios públicos que se hubiesen devengado en el procedimiento de legalización o restablecimiento de la realidad física alterada, siempre que lo solicite antes de que transcurran los plazos para las mismas. El pago voluntario del presunto responsable en el procedimiento sancionador implicará la terminación del procedimiento sancionador, reduciéndose la sanción conforme a lo dispuesto en ley de procedimiento administrativo común.

4. Cuando durante la tramitación de los expedientes administrativos de restablecimiento de la legalidad urbanística o sancionadores aparezcan indicios del carácter de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente para resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la Autoridad Judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta el pronunciamiento de la autoridad judicial, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento de la legalidad urbanística.

Artículo 159. *Inicio e interrupción del cómputo de la prescripción de los procedimientos sancionadores y de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

1. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma. Constituye infracción urbanística continuada, la actividad consistente en la repetición por un mismo sujeto de actos que infrinjan el mismo o semejante precepto de esta Ley, cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial. A estos efectos se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

- a) La existencia de una pluralidad de acciones u omisiones con cierta vinculación personal, espacial y temporal que sean ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión.
- b) La homogeneidad del valor territorial y urbanístico a proteger, en su caso.
- c) La identidad o semejanza del precepto objeto de contravención.

2. Interrumpirá la prescripción, la iniciación, con conocimiento del interesado, de cualquier procedimiento de restablecimiento de la legalidad o sancionador sobre los mismos hechos. La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción. En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computar desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.

3. No podrán sancionarse los hechos que lo hayan sido penal o administrativamente, en los casos en que se aprecie identidad de sujeto, hecho y fundamento, sin perjuicio de la obligación de restablecimiento de la realidad física alterada, en su caso, quedando vinculada la Administración por los hechos declarados probados en las resoluciones judiciales firmes.

CAPÍTULO IV

La potestad sancionadora

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 160. *Infracción urbanística y personas responsables.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta Ley.
2. Son responsables de las infracciones urbanísticas a todos los efectos:
 - a) En los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:
 - 1º. Los propietarios, promotores, constructores, según se definen en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, urbanizadores, parceladores y cuantas otras personas tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como los técnicos titulados directores de los mismos, y los redactores de los proyectos cuando en estos últimos concorra dolo, culpa o negligencia grave.
 - 2º. Los titulares o miembros de los órganos administrativos y los funcionarios públicos que, por acción u omisión, hayan contribuido directamente a la producción de la infracción.
 - b) En los actos a que se refiere el apartado anterior ejecutados, realizados o desarrollados al amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística:
 - 1º. El titular del órgano administrativo unipersonal que haya otorgado las licencias o aprobaciones sin los preceptivos informes o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la infracción, los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de dichas licencias o aprobaciones en idénticas condiciones y el Secretario que en su informe no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico y jurídico, así como los funcionarios facultativos que hayan informado favorablemente las licencias o aprobaciones.
 - 2º. Las personas enumeradas en el párrafo a) de este apartado en caso de dolo, culpa o negligencia grave.
 - c) En los casos de prestación de servicios que se tipifican como infracción urbanística en el artículo 167.3.e) son responsables las empresas suministradoras.
3. Las personas jurídicas o las entidades y uniones sin personalidad jurídica son responsables de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y, en su caso, asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

No obstante, no podrá imponerse sanción a las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las responsabilidades en que hayan podido incurrir las personas físicas que actúen por ellas y de la exigencia de indemnización de daños y perjuicios, así como de la restitución de la realidad física alterada y del beneficio ilícito obtenido.

4. Las multas que se impongan a los distintos responsables de una misma infracción urbanística tienen entre sí carácter independiente, 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.

Artículo 161. *Extinción de la responsabilidad.*

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de que la Administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan y de que, en su caso, exija de los herederos o de quien se haya beneficiado o lucrado con la infracción el beneficio ilícito obtenido de su comisión.
2. Si la persona jurídica o entidad autora de una infracción prevista en esta Ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a 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.

Artículo 162. Competencia y procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

1. La competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores corresponde a los respectivos Ayuntamientos o, en su caso, a la Consejería competente en materia de urbanismo, en los supuestos señalados en esta Ley.
2. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación del Procedimiento Administrativo Común y Régimen Jurídico del Sector público, con las particularidades establecidas en la presente Ley y en su desarrollo reglamentario. 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.
3. La instrucción de los procedimientos sancionadores corresponderá a personal funcionario que ocupe puestos de trabajo en las unidades administrativas dedicadas al ejercicio de las funciones de inspección, de conformidad con lo regulado en el artículo 152.
4. En el caso de las infracciones por obstaculización a la labor inspectora tipificada en el artículo 174, la competencia para imponer la sanción corresponderá al Ayuntamiento o a la Consejería competente en materia de urbanismo, en función de quien sea el titular de la potestad inspectora objeto de obstaculización.

Artículo 163. Destino de las sanciones.

1. El importe de la multa corresponderá al respectivo municipio, salvo en los casos en que la Consejería competente en materia de urbanismo hubiera iniciado y resuelto el procedimiento sancionador.
2. Los importes en concepto de sanciones, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección que reglamentariamente se establezca, se destinarán a cubrir los costes de reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción, incluyendo las medidas correctoras o compensatorias que procedan.

Artículo 164. Infracciones concurrentes y continuadas.

1. No podrán sancionarse los hechos que lo hayan sido penal o administrativamente, en los casos en que se aprecie identidad de sujeto, hecho y fundamento.
2. Cuando de la comisión de una infracción se derive la comisión de otra u otras, se deberá imponer la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida.
3. Se impondrá, igualmente, la sanción prevista para la infracción más grave en los casos de infracción continuada descritos en el artículo 167.

Artículo 165. Exclusión de beneficio económico y graduación de las sanciones.

1. El establecimiento de sanciones pecuniarias deberá prever que la comisión de las infracciones tipificadas no resulte más beneficioso para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.
2. El órgano competente para imponer la sanción deberá observar la debida idoneidad y necesidad de la sanción a imponer y su adecuación a la gravedad del hecho constitutivo de la infracción. La graduación de la sanción considerará especialmente los siguientes criterios:
 - a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.
 - b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.
 - c) La naturaleza de los perjuicios causados.
 - d) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.
3. Cuando lo justifique la debida adecuación entre la sanción que deba aplicarse con la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y las circunstancias concurrentes, el órgano competente para resolver podrá imponer la sanción en el grado inferior.

Artículo 166. *Prescripción de las infracciones y de las sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. Ello sin perjuicio de lo regulado en el artículo 156 para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computar desde el día en que la infracción se haya cometido, o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, tratándose de infracciones clandestinas, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción y nunca antes de la completa terminación de los actos.

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

3. Las sanciones impuestas por faltas muy graves y graves prescriben a los tres años y las impuestas por faltas leves al año. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computar desde el día siguiente a aquel en que adquiriera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.

SECCIÓN 2ª. LOS TIPOS BÁSICOS DE LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES

Artículo 167. *Clases de infracciones.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones leves todas las que, estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas en él de su clasificación como graves.

3. Son infracciones graves:

a) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o a declaración responsable, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que estén sujetas a declaración responsable, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

b) Los incumplimientos de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley para cada clase de suelo o, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves.

c) La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora.

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

e) La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación del correspondiente título urbanístico habilitante o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar.

4. Son infracciones muy graves:

a) Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen del suelo rústico.

b) Las actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.

c) Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:

1º. Suelos rústicos protegidos o de especial protección o incluidos en la zona de influencia del litoral.

2º. Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás reservas para dotaciones.

3º. Bienes o espacios catalogados.

4º. Otras determinaciones de la ordenación estructural previstas en el instrumento de planeamiento, cuyo desarrollo o ejecución se vea imposibilitado.

d) La inobservancia de las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de

protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Artículo 168. *Sanciones.*

1. Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son las multas que para cada tipo específico se prevén en la Sección Tercera de este Capítulo o, cuando la conducta infractora no sea objeto de tipificación específica, la establecida en el apartado 3 de este artículo para los tipos básicos descritos en el artículo 167 según la clase de infracción de que se trate, teniendo en cuenta, en ambos casos, las reglas establecidas para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones.
2. Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe.
3. Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior y salvo que la infracción constituya uno de los tipos específicos la Sección Tercera de este Capítulo, las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:
 - a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.
 - b) Infracciones graves: multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros.
 - c) Infracciones muy graves: multa desde 6.000 euros hasta 120.000 euros.

Artículo 169. *Medidas sancionadoras accesorias.*

1. La comisión de infracciones urbanísticas graves y muy graves, además de ser sancionada con multas, podrá dar lugar, cuando proceda, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:
 - a) Prohibición de contratar obras con la Administración Pública correspondiente.
 - b) Inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos que, conforme a esta Ley, precisen de licencias, aprobaciones o autorizaciones, u órdenes de ejecución, según la índole del acto con motivo de la cual haya sido cometida la infracción.
 - c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas formuladas por propietarios o terceros.
 - d) La devolución de ingresos derivados de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento obtenidos con motivo de los actos constructivos o edificatorios constitutivos de la infracción urbanística.
2. Las sanciones a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves, y de cuatro años en las muy graves, sin perjuicio de lo regulado en el artículo 157.
3. No obstante, tales medidas accesorias podrán quedar 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 construcción o uso.

SECCIÓN 3ª. LOS TIPOS ESPECÍFICOS DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y LAS SANCIONES

Artículo 170. *Infracciones y sanciones por parcelación urbanística.*

1. Se sancionarán con multa del veinte al treinta por ciento del valor en venta de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano o urbanizable que resulten contrarias a las determinaciones de la ordenación urbanística.
2. Se sancionarán con multa del cuarenta al ochenta por ciento del valor de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, no siendo nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las parcelas correspondientes.
3. Se sancionarán con multa del veinte al cuarenta por ciento del valor de los terrenos afectados aquellas segregaciones en suelo rústico que tengan dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento.

Artículo 171. *Infracciones y sanciones por incumplimientos en materia de ejecución urbanística y de compensación y minimización de daños.*

1. Se sancionará con multa del setenta y cinco al ciento cincuenta por ciento del valor de las obras ejecutadas la realización de obras de vialidad, infraestructuras, servicios y otras de urbanización que se ejecuten en cualquier clase de suelo contraviniendo las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable.
2. Se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones y deberes para la ejecución del planeamiento derivados de los instrumentos de gestión y de ejecución correspondientes.
3. Se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y las dotaciones y servicios públicos correspondientes, así como las de conservar y rehabilitar las construcciones y edificaciones que el instrumento de planeamiento considere de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono, producido por el incumplimiento, de los elementos de la urbanización, las dotaciones y servicios públicos correspondientes y, en su caso, de las construcciones y edificaciones.
4. Se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones establecidas en relación con las medidas correctoras y compensatorias impuestas a los titulares de edificaciones en situación de asimilación a fuera de ordenación. La cuantía de la multa será proporcional a la naturaleza de los perjuicios causados por el incumplimiento, al grado de deterioro de la ordenación urbanística, y la continuidad o persistencia en la conducta infractora.
5. Se sancionará con multa de 600 euros a 3.000 euros el incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma los documentos relativos a la inspección periódica de edificios regulado por la presente Ley.

Artículo 172. *Infracciones y sanciones en materia de edificación y uso del suelo.*

1. Obras en parcelas y solares edificables. Se sancionará con multa del cincuenta al cien por cien del valor de la obra ejecutada la realización de obras de construcción, edificación o instalación, en unidades aptas al efecto o en parcelas o solares edificables, cuando:
 - a) Contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable en materia de usos, situación de la edificación y ocupación permitida en la superficie de la parcela, edificabilidad u ocupación y altura.
 - b) Excedan de las permitidas con carácter general o particularizado en las situaciones de fuera de ordenación o asimiladas.El valor de la obra ejecutada se calculará en función del valor en venta del bien inmueble correspondiente.
2. Obras en contra de la ordenación urbanística. Se sancionará con multa del setenta y cinco al ciento cincuenta por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de obras de construcción, edificación o instalación en suelo rústico, urbanizable o urbano pendiente de consolidar que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable o se ejecuten, realicen o desarrollen sin tener la ordenación urbanística necesaria.
3. Obras en reservas para dotaciones. Se sancionará con multa del ciento cincuenta al doscientos por ciento del valor de los terrenos afectados o de las obras ejecutadas si fuera mayor la realización de cualquier obra de construcción o edificación e instalación en terrenos destinados a parques, jardines o espacios libres, infraestructuras o demás reservas para dotaciones que impidan, dificulten o perturben dicho destino.
4. Otros actos de uso del suelo. Se sancionarán con multa de 600 euros a 90.000 euros los actos de movimientos de tierras, extracción de áridos, explotación de canteras y depósito de materiales en cualquier clase de suelo que resulten contrarios a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable. La sanción se graduará teniendo en cuenta, entre otras circunstancias, la clasificación, categoría y superficie del suelo afectado y el volumen de la extracción o depósito de materiales.
5. Ocupación, utilización y modificación de usos. Se sancionará con multa del veinte al veinticinco por ciento del valor del edificio, establecimiento o instalación, todo cambio en el uso objeto de la licencia, declaración responsable o comunicación previa, o al que estén destinados y que contradiga las determinaciones de la ordenación urbanística.
6. Se sancionará con multa de 600 euros a 6.000 euros el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 135 de esta Ley en relación a la información y publicidad en las obras.

Artículo 173. *Infracciones y sanciones en materia de bienes y espacios del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico.*

1. Se sancionarán con multa del doscientos al trescientos por ciento del valor de lo destruido o alterado el derribo o demolición, el desmontaje o la desvirtuación en cualquier otra forma, total o parcial, de construcciones, edificaciones o instalaciones objeto de especial protección por la ordenación urbanística aplicable por razones de singular valor arquitectónico, histórico o cultural. Dicha multa será del cien al ciento cincuenta por ciento del valor de lo destruido o alterado cuando las citadas actuaciones afecten a construcciones, edificaciones o instalaciones que, por la ordenación urbanística aplicable, sean objeto de una protección de grado inferior al indicado en este apartado.

2. Se sancionará con multa del doscientos al trescientos por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de obras o desarrollos de cualesquiera otras actuaciones que afecten a espacios o bienes objeto de especial protección por la ordenación urbanística por su relevante valor natural o paisajístico. Dicha multa será del cien al ciento cincuenta por ciento del valor de la obra ejecutada cuando las citadas actuaciones afecten a espacios o bienes protegidos por la ordenación urbanística de grado inferior al indicado en este apartado. La tala, la quema, el derribo o la eliminación por agentes químicos de masas arbóreas, vegetación arbustiva o de árboles aislados que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento serán sancionados con multa del cien al ciento cincuenta por ciento de su valor.

Artículo 174. *Obstaculización a la labor inspectora.*

La realización de actos que supongan una obstaculización a la función inspectora para la protección de la ordenación urbanística, incluyendo la negativa no fundada a facilitar la información solicitada por los inspectores, en especial la relativa al contenido y los antecedentes de los pertinentes actos administrativos tendrá la consideración de infracción administrativa, sancionada con multa de 3.000 euros a 6.000 euros.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. *La situación legal de fuera de ordenación.*

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades legalmente existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

2. El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación expresada en el apartado anterior el contenido de la situación legal a que se refiere el apartado anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones.

3. Cuando el instrumento de planeamiento no contenga las determinaciones anteriores, y hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de esta Ley, se aplicará a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación las siguientes reglas:

a) Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido al momento de la entrada en vigor del plan. 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.

b) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

Disposición adicional segunda. *La situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.*

Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado quedarán, previa declaración administrativa, en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y sobre las mismas sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

Disposición adicional tercera. *Régimen complementario del reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo rústico para las que haya transcurrido el plazo para adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.*

El reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística para las que haya transcurrido el plazo para adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado se regirá por lo previsto reglamentariamente, con las siguientes particularidades:

1. Dicho reconocimiento comprenderá a la edificación y a 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 las lindes existentes.
2. La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación 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 parcelación o declaraciones de innecesariedad en el artículo 129 de la presente Ley, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.
3. Para la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación, se exigirán a las edificaciones las condiciones mínimas en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y también en materia de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Estas condiciones deberán ser objeto de detalle y desarrollo por la Consejería competente en materia de urbanismo en una instrucción relativa a la aclaración de la documentación técnica necesaria para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación.

Disposición adicional cuarta. *Incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares.*

Para la efectiva incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación del instrumento de planeamiento que contenga determinaciones que supongan dicha incorporación, el cumplimiento de los deberes y las cargas que dicho instrumento de planeamiento contenga, en la forma y plazos que este establezca.

Disposición adicional quinta. *Recuperación de dotaciones y aprovechamiento público en actuaciones irregulares en suelo urbano.*

1. Para las actuaciones irregularmente materializadas en parcelas de suelo urbano consolidado, el Plan Municipal de Ordenación Urbana o sus innovaciones podrán considerar que concurren las circunstancias para la delimitación de una actuación de transformación urbanística conforme a esta Ley, siempre que expresamente se justifique la integración y coherencia de estas respecto del modelo urbano propuesto y se dé cumplimiento a los deberes establecidos de la actuación correspondiente. A tal efecto, acreditada la dificultad de aportar los terrenos para compensar el defecto de dotaciones o la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, podrá imponerse su sustitución en metálico, cuyo pago se hará efectivo al solicitar la correspondiente autorización en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado y se integrará en el patrimonio público de suelo.

En los supuestos en los que exista resolución administrativa firme acordando la reposición de la realidad física alterada, únicamente se entenderá ejecutada la misma por equivalencia cuando los deberes establecidos por el plan municipal de ordenación urbana o sus innovaciones, conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, hayan sido definitivamente cumplidos, en la forma y plazos que dicho instrumento de planeamiento establezca, y sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

2. En los casos que, tratándose de suelo urbano consolidado, no concurren las circunstancias descritas en el apartado anterior, la resolución administrativa firme que acuerde la reposición de la realidad física alterada sólo se entenderá ejecutada por equivalencia cuando haya sido íntegramente satisfecha la indemnización que, en su caso, se prevea en dicha resolución en la forma y plazos establecidos en la misma.

Disposición adicional sexta. *Edificaciones anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo.*

Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

Disposición adicional séptima. *Medidas cautelares para la plena eficacia de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.*

1. El Consejo de Gobierno, previa audiencia del municipio o municipios afectados, podrá acordar, simultáneamente a la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o con posterioridad a la misma, la suspensión de la tramitación de las innovaciones del planeamiento urbanístico que afecten a la ordenación estructural y tengan incidencia o interés supramunicipal.

2. El acuerdo del Consejo de Gobierno deberá especificar los contenidos del planeamiento municipal que se verán afectados por esta suspensión. El plazo máximo de vigencia de esta medida será de dos años.

El periodo de tiempo durante el que se suspenda la tramitación de las innovaciones del planeamiento urbanístico no se computará a los efectos del plazo máximo de la suspensión de las aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas previsto en el artículo 80.

3. La resolución por la que se inicia la información pública de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional motivará por sí sola la suspensión de los contenidos de las innovaciones del instrumento de planeamiento que contravengan las determinaciones propuestas en aquel Plan. Esta medida tendrá una vigencia máxima de un año desde la resolución citada.

Disposición adicional octava. *Actuaciones de relevancia autonómica.*

1. Las actuaciones de interés autonómico contempladas en el Título IV de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tienen los efectos recogidos en el artículo 85 para los planes urbanísticos, sin perjuicio de su régimen específico.

Particularmente, los proyectos de actuación incorporarán aquellas determinaciones propias del planeamiento urbanístico que, conforme a esta Ley, sean necesarias para permitir la actuación urbanizadora que se pretenda llevar a cabo.

2. En las actuaciones de interés autonómico que conlleven desarrollo urbanístico, las funciones que el artículo 39.3 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, atribuye a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio implicarán su ejercicio como Administración actuante, a los efectos de la legislación urbanística.

3. La incorporación al planeamiento urbanístico de las actuaciones urbanizadoras provenientes de los Planes de Ordenación del Territorio, así como de las contempladas en los Títulos V y VI de la Ley 1/1994, de 11 de enero, precisará de la innovación de la ordenación urbanística establecida, en aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se vean afectadas por estas actuaciones, en razón a su naturaleza y alcance.

4. Los proyectos y planes relativos a las actuaciones reguladas en el Título IV de la Ley 1/1994, de 11 de enero, contendrán las determinaciones necesarias que garanticen su integración en el Plan General de Ordenación Estructural, conllevando la innovación del mismo.

Disposición adicional novena. *Contenido del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Estructural.*

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

Disposición adicional décima. *Reservas para dotaciones y legislación sectorial.*

Las reservas para las dotaciones que se establezcan reglamentariamente no serán de aplicación en aquellos ámbitos para los que la legislación sectorial correspondiente en materia de puertos, aeropuertos, centros de transportes de mercancías, áreas logísticas y demás infraestructuras análogas hubiera establecido otras de forma expresa.

Disposición adicional undécima. *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 el artículo 84 y en la normativa vigente aplicable.

Disposición adicional decimosegunda. *Actualización de la cuantía de las multas.*

Se habilita al Consejo de Gobierno para que reglamentariamente actualice el importe de las multas previstas en esta Ley en la cantidad que resulte de aplicación de conformidad con la variación de los índices de precios al consumo, o parámetro que los sustituya.

Disposición adicional decimotercera. *Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico.*

1. Se entenderá que han sido objeto de desafectación tácita 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.

2. La previa clasificación de la vía no impide la desafectación tácita regulada en el apartado anterior, que conllevará la desclasificación automática de los tramos afectados.

3. Lo determinado en los apartados 1 y 2, será igualmente aplicable a las vías pecuarias incluidas en los ámbitos identificados por el planeamiento urbanístico como Hábitat Rural Diseminado, aprobados a partir de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, una vez aprobada su ordenación mediante el instrumento de planeamiento de desarrollo 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. En el informe previsto en la tramitación del instrumento de planeamiento de desarrollo la Consejería competente en materia de vías pecuarias se pronunciará con carácter vinculante sobre la delimitación del ámbito.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. *Disposiciones de inmediata aplicación.*

1. Las determinaciones de esta Ley serán de aplicación íntegra, inmediata y directa desde la entrada en vigor de la misma, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se aplicarán las siguientes reglas:

1ª. Clasificación del suelo:

a) Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado los terrenos que, estando clasificados como tal en el planeamiento vigente, cumplan las condiciones indicadas en el apartado a) del artículo 12. El resto del suelo clasificado como urbano en el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano pendiente de consolidar. Se considerará que estos suelos urbanos, consolidados y pendientes de consolidar, se encuentran en la situación de reordenados u ordenados si sobre los mismos se ha delimitado una actuación urbanística que cuenta

con un instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada aprobado definitivamente. En caso contrario estos suelos se considerarán, respectivamente, en situación de ejecutados o zonificados.

b) Tendrán la consideración de suelo urbanizable en situación de ordenado los terrenos clasificados como suelo urbanizable en el planeamiento vigente que cuenten con ordenación detallada aprobada definitivamente. Tendrán la consideración de suelo urbanizable zonificado con ámbito de transformación aprobado aquellos terrenos clasificados en el planeamiento vigente como suelo urbanizable sectorizado. El resto del suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento vigente, salvo lo previsto en el apartado siguiente, tendrá la consideración de suelo urbanizable en situación de zonificado.

c) Tendrán la consideración de suelo rústico los terrenos clasificados como no urbanizable, en sus distintas categorías, o como urbanizable no sectorizado en el planeamiento vigente, considerándose los mismos incluidos en las distintas categorías establecidas en el artículo 14 en función de sus características.

2ª. Ejecución del planeamiento: Las unidades de ejecución ya delimitadas en el momento de entrada en vigor de esta Ley se equiparán a todos los efectos a las previstas en ésta.

3ª. Inspección urbanística:

a) La aplicación de lo dispuesto en el Título IV no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra anterior, los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de su iniciación.

Disposición transitoria segunda. *Planes e instrumentos existentes.*

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Supramunicipal y Delimitaciones de Suelo Urbano que, habiéndose aprobado conforme a la legislación correspondiente en su momento, estuvieran en vigor o fueran ejecutivos a la entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su revisión conforme a las previsiones de esta.

En la interpretación y aplicación de las determinaciones de los Planes a que se refiere el párrafo anterior serán inaplicables las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley.

2. En los municipios cuyo instrumento de planeamiento general se encuentre adaptado, total o parcialmente, a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se aplicarán, además, las siguientes reglas:

1ª. Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones de la ordenación estructural, pormenorizada y detallada conforme a las previsiones y en el marco de los principios de esta Ley, siempre que dichas modificaciones incluyan las determinaciones necesarias que garanticen la efectiva aplicación de la misma. En todo caso, el orden de tramitación y aprobación de esas modificaciones, así como su alcance, se adecuará al grado de adaptación del planeamiento vigente a las determinaciones de esta Ley. En ningún caso, podrán aprobarse modificaciones del planeamiento vigente que impidan la aplicación de lo previsto en el párrafo siguiente.

2ª. Hasta la adaptación total del instrumento de planeamiento a esta Ley, mediante su revisión, no podrá iniciarse la tramitación de instrumentos de planeamiento para el desarrollo de ámbitos de suelo urbanizable para los que hayan transcurrido los plazos previstos en la programación del instrumento de planeamiento vigente. Esta previsión no será de aplicación a los ámbitos de suelo urbano no consolidado, sin perjuicio de lo establecido en la regla siguiente.

3ª. Para la aplicación de las determinaciones en relación a la iniciativa, establecimiento, desarrollo y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano previstas en esta Ley será necesaria la previa adaptación a la misma de las determinaciones sobre el suelo urbano contenidas en el instrumento de planeamiento. Dicha adaptación se realizará mediante la modificación del instrumento de planeamiento vigente de acuerdo con lo previsto en esta Ley, adecuando el alcance, contenido y procedimiento de aprobación a las determinaciones que deban verse afectadas.

3. En los municipios cuyo instrumento de planeamiento no se encuentre adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, únicamente se podrán realizar modificaciones de la ordenación detallada, siendo necesaria la aprobación de la revisión del instrumento de planeamiento general vigente, o de su formulación en caso de carecer de tal instrumento, para proceder a

su plena adaptación a esta Ley. Sin perjuicio de lo anterior, reglamentariamente podrá regularse el alcance, contenido y procedimiento para la adaptación parcial de estos instrumentos a las determinaciones de esta Ley en suelo urbano.

4. En cualquier caso, los instrumentos de planeamiento que establecen la ordenación detallada en suelo urbano y urbanizable definitivamente aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar ejecutándose hasta la completa materialización de sus previsiones conforme a la legislación vigente en el momento de su aprobación definitiva, dentro de los plazos en ellos establecidos o, en su defecto, de los tres años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

Disposición transitoria tercera. *Planes e instrumentos en curso de aprobación.*

1. Los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, haya recaído ya aprobación inicial, podrán continuar su tramitación conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias contenidas en la legislación vigente en el referido momento siempre que la resolución sobre la aprobación definitiva de los mismos se produzca en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de esta Ley.

2. Las determinaciones de los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística a que se refiere el apartado anterior deberán ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere al Régimen Urbanístico del Suelo y la actividad de ejecución.

3. Transcurrido el plazo de tres años al que hace referencia el apartado uno sin que haya recaído resolución sobre aprobación definitiva, los planes e instrumentos en curso de aprobación deberán adaptarse plenamente a la totalidad de las determinaciones de esta Ley.

Disposición transitoria cuarta. *Restantes planes e instrumentos.*

Los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial, deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en esta Ley.

Disposición transitoria quinta. *Conservación de urbanizaciones.*

Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada a la entrada en vigor de esta Ley a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto continuarán siendo conservadas con arreglo al régimen vigente en el momento de constitución de la referida entidad. No obstante, los estatutos, convenios y demás documentos jurídicos por los que estas entidades se rijan deberán adaptarse a lo establecido en esta Ley en el plazo máximo de 4 años desde su entrada en vigor. Transcurrido dicho plazo sin que tal adaptación se hubiera producido, se aplicará directamente el régimen contenido en esta Ley.

Disposición transitoria sexta. *Ordenación urbanística en los municipios sin instrumento de planeamiento.*

1. En los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, no cuenten con instrumento de planeamiento municipal alguno, el suelo del término municipal se entenderá clasificado en urbano y rústico, de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con todas las condiciones y requisitos indicadas en el apartado a) del artículo 12 de esta Ley.

b) El resto de los terrenos tendrá la consideración de suelo rústico, integrando el suelo rústico de especial protección aquellos terrenos vinculados a esta clase de suelo por la legislación sectorial o el planeamiento territorial cuando su régimen exija dicha especial protección.

c) En ningún caso serán de aplicación en estos municipios las determinaciones de esta Ley en relación a los suelos urbanos pendientes de consolidar y los suelos urbanizables.

2. En los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, no cuenten con instrumento de planeamiento municipal alguno, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación y planificación territorial y sectorial, será de aplicación lo siguiente:

a) Los actos de construcción o edificación e instalación que se realicen en terrenos que tengan la consideración de suelo rústico deberán observar las siguientes reglas:

1ª Ser adecuados y proporcionados al uso a que se vinculen y tener carácter de aislados.

2ª Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno y no tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta en el instrumento de planeamiento urbanístico de aplicación.

3ª Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

b) Los actos de construcción o edificación e instalación que se realicen en terrenos que tengan la consideración de suelo urbano deberán observar las siguientes reglas:

1ª Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su integración en el entorno, en particular cuando existan en este edificios de valor arquitectónico, histórico o cultural.

2ª No comportar, en ningún caso, la demolición de edificios de valor arquitectónico, histórico o cultural ni la supresión de dotaciones existentes

3ª No tener más de dos plantas de altura o de la media de los edificios ya construidos en la manzana en la que se inserte, siempre que esta manzana esté edificada en más de sus dos terceras partes.

Disposición transitoria séptima. *Legislación aplicable con carácter supletorio.*

Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

b) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Las disposiciones de carácter reglamentario aprobadas en desarrollo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, salvo las derogadas expresamente en el artículo siguiente.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa*

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

2. Quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones:

a) La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) La Ley 2/2012, de 30 de enero, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) La Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo en sus disposiciones adicionales, transitorias y final primera.

d) El artículo 164 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

e) El Título II y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para vivienda protegida y suelo.

f) El artículo 1 de la Ley 1/2006, de 16 de mayo, por el que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida.

g) El artículo 10 de la Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.

- h) La disposición final quinta del Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
- i) La disposición adicional tercera del Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20-3-2012, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía y establece otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico.
- j) El Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- k) El Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- l) La Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario*

Se autoriza al Consejo de Gobierno para desarrollar reglamentariamente la presente Ley y dictar las disposiciones que de tal carácter sean necesarias para cumplir las remisiones que esta contiene, así como modificar la sección 3ª del Capítulo I del Título II y el Anexo.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor*

La presente Ley entrará en vigor en el plazo de seis meses a partir de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

ANEXO

Definiciones complementarias

Los conceptos utilizados por esta Ley que a continuación se enumeran deben ser utilizados, en la interpretación y aplicación de esta, con el significado y el alcance siguientes:

1. Suelo: el recurso natural, tierra o terreno utilizado, así como el artificial destinado para la materialización del aprovechamiento urbanístico. En cuanto objeto de ordenación y aprovechamiento, el suelo comprende siempre, junto con su superficie, el vuelo y el subsuelo precisos para materializar dicho aprovechamiento.
2. Unidad apta para la edificación: el suelo, perteneciente a la clase de suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística vinculado a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme en todo caso, a la legislación reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.
3. Parcela: el suelo, perteneciente a la clase de suelo urbanizable o urbano, susceptible de tener aprovechamiento urbanístico y vinculado a la ordenación urbanística.
4. Solar: la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, los siguientes:
 - a) Acceso peatonal y rodado por vía urbanizada y de uso público.
 - b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.
 - c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.
5. Núcleo de población: asentamiento humano que, por sus características, precise demandas de equipamientos públicos -como dotaciones, servicios e infraestructuras- y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso peatonal y rodado.
6. Zonas de suelo:
 - a) zona de suelo urbano: área de suelo urbano que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un mismo uso global y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas.
 - b) zona de suelo urbanizable: área de suelo urbanizable para la que el planeamiento prevea un mismo uso global y tipologías edificatorias homogéneas diferenciadas de otras zonas de desarrollo.
10. Clasificación: es la determinación del planeamiento urbanístico consistente en la división del término municipal en el ámbito que está transformado urbanísticamente o tiene las características de urbano (suelo urbano), el previsto para los futuros desarrollos urbanísticos (suelo urbanizable), así como el no incluido en los dos anteriores estando preservado de su transformación urbanística (suelo rústico).
11. Calificación: determinación del planeamiento urbanístico consistente en establecer pormenorizadamente el destino y el uso del suelo previamente clasificado.
12. Área de reparto: el ámbito constituido por una zona o conjunto de zonas, en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, para el que el Plan General de Ordenación Estructural asigna un mismo aprovechamiento medio, teniendo en cuenta y ponderando sus distintos usos globales, situación y necesidad de infraestructuras.
13. Equipamiento: suelo destinado a cubrir las demandas de usos colectivos y servicios públicos de un núcleo o núcleos de población. Los equipamientos se clasifican en función del ámbito a que dan servicios en: supramunicipales y municipales (generales o locales); en función de su cualificación en: espacios públicos, básicos y no básicos; y en función de su titularidad en: públicos y privados.
14. Sistema general: es el equipamiento público que da servicio a la ciudad existente o prevista y está formado por las siguientes categorías:
 - a) Espacio público: contiene a los espacios libres, zonas verdes y viario principal.
 - b) Básicos: parcelas destinadas a la movilidad, administración general de la ciudad, deportivo, cementerios, hospitales,

mercados centrales, universidades públicas y similares.

c) No básicos: infraestructuras y servicios técnicos generales de la ciudad.

15. Sistema local: es el equipamiento público que da servicio a una parte de la ciudad existente o prevista y está formada por las siguientes categorías:

a) Espacio público: parcelas dotacionales destinadas a plazas y jardines, así como el viario no principal.

b) Básicos: parcelas dotacionales destinadas a deportivo, docente, cultural y sanitario.

c) No básicos: parcelas dotacionales destinadas a la administración de zona, social, asistencial, alojamientos protegidos y similares.

16. Clases de usos:

a) Uso global: es el asignado a una zona de suelo urbano o de suelo urbanizable, de conformidad con las funciones y las características generales, existentes o previstas.

b) Uso característico: es el uso principal en términos de edificabilidad, de un ámbito de transformación urbanística, correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, industrial, terciario y turístico a los efectos de la determinación del nivel dotacional que requiere. Así mismo se considera también el dotacional como un uso característico cuando es el uso principal del ámbito.

c) Uso pormenorizado: es el correspondiente a una calificación del suelo, desagregando los usos globales y distinguiendo, en su caso, las distintas tipologías edificatorias.

e) Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el pormenorizado, siendo su edificabilidad menor a la de este último.

17. Uso habitacional en suelo rústico: uso vinculado a las actuaciones ordinarias o excepcionales destinado a satisfacer las necesidad de alojamiento, temporal o permanente, de las personas que desarrollan dichas actuaciones o están directamente relacionadas con ellas.

18. Densidad poblacional: el índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar los equipamientos, ya sean sistemas generales y/o locales, así como las infraestructuras y servicios. Se determinará como el máximo del siguiente cálculo: 1 habitante por cada 40 m² de techo edificable residencial o 2,4 habitantes por vivienda.

19. Niveles de densidad poblacional: en las zonas de suelo urbano y de suelo urbanizable se distinguen los siguientes niveles:

a) Densidad muy baja: 25 o menos habitantes por hectárea.

b) Densidad baja: más de 25 y hasta 50 habitantes por hectárea.

c) Densidad media: más de 50 y hasta 100 habitantes por hectárea.

d) Densidad alta: más de 100 y hasta 200 habitantes por hectárea.

e) Densidad muy alta: más de 200 habitantes por hectárea.