

CÓDIGO URBANÍSTICO DE ANDALUCÍA

Alejandro Javier Criado Sánchez

CRIADO
ABOGADOS

LEY NACIONAL DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

El artículo Uno, h) de la Ley 20/2014, de 29 de octubre, por la que se delegó en el Gobierno la potestad de dictar diversos textos refundidos, en virtud de lo establecido en el artículo 82 y siguientes de la Constitución Española, autorizó al Gobierno para aprobar un texto refundido en el que se integrasen, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. El plazo para la realización de dicho texto era de doce meses a partir de la entrada en vigor de la citada Ley 20/2014, que tuvo lugar el 31 de octubre de 2014.

Dicha tarea refundidora, que se afronta por medio de este texto legal, se plantea básicamente dos objetivos: de un lado aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales, y de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general los preceptos de diferente naturaleza y alcance que contienen aquéllos.

De este modo, el objetivo final se centra en evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en materia de suelo y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, excepción hecha de la parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla y, en consecuencia, ha quedado fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este real decreto legislativo.

De acuerdo con las disposiciones anteriormente indicadas se produce este texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que prescinde en su título de los términos regeneración y renovación urbanas, no sólo para facilitar el conocimiento, manejo y cita de la norma, sino, sobre todo, por considerar que el término rehabilitación urbana engloba, de manera comúnmente admitida, tanto ésta, como la regeneración y renovación de los tejidos urbanos.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Fomento, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 30 de octubre de 2015,

DISPONGO:

Artículo único. Aprobación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Disposición adicional única. Remisiones normativas.

Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y

renovación urbanas, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del texto refundido que se aprueba.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente real decreto legislativo y al texto refundido que aprueba y, en particular, las siguientes:

a) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima de dicha ley, en la medida en que se refieran a alguno de los preceptos que la presente disposición deroga.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente real decreto legislativo y el texto refundido que aprueba entrarán en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 30 de octubre de 2015.

FELIPE R.

La Ministra de Fomento,

ANA MARÍA PASTOR JULIÁN

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de esta ley.

Esta ley regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan:

a) La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.

b) Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Asimismo, establece esta ley las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y el alcance siguientes:

1. Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las

edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7.

2. Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

3. Residencia habitual: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.

4. Coste de reposición de una construcción o edificación: el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

5. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

6. Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales

armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

- a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
- d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

En particular:

- a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.
- b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.
- c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.
- d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.
- e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.
- f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.
- g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.

k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

Artículo 4. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:

a) La dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados.

b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta ley y las demás que sean de aplicación.

c) El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.

3. La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada.

4. (Anulado).

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo el apartado 4, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. [Ref. BOE-A-2018-605](#)

TÍTULO I

Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos

CAPÍTULO I

Estatuto básico del ciudadano

Artículo 5. Derechos del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

- a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.
- b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.
- c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.
- d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.
- e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.
- f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

Artículo 6. Deberes del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

- a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural absteniéndose de realizar actuaciones que contaminen el aire, el agua, el suelo y el subsuelo o no permitidas por la legislación en la materia.
- b) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable, encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados.

c) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.

d) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos.

CAPÍTULO II

Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística

Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. A las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural les será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas.

4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras 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.

Artículo 8. Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios.

Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa.

2. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada.

Artículo 9. Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.

1. (Anulado).

2. En los supuestos de ejecución de las actuaciones a que se refiere este capítulo mediante procedimientos de iniciativa pública, podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable. Dicha legislación garantizará que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

3. (Párrafo anulado).

Asimismo podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.

4. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, podrán participar.

a) las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios,

b) las cooperativas de viviendas,

c) los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento,

d) las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y

e) las asociaciones administrativas que se constituyan de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística **o, en su defecto, por el artículo siguiente.**

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos el apartado 1, el primer párrafo del apartado 3 y el inciso destacado del apartado 4, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. [Ref. BOE-A-2018-605](#), conforme a la corrección de errores publicada en BOE núm. 34, de 7 de febrero de 2018. [Ref. BOE-A-2018-1679](#)

5. Todos los sujetos referidos en el apartado anterior, podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación que, en su caso, deberán tener en cuenta el contenido del libro del edificio existente para la rehabilitación, con objeto de atender al potencial de mejora de las prestaciones de los edificios.

b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios y las actuaciones reguladas por esta ley.

6. La participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

7. Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate, como los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. A tal efecto, previa autorización de la Administración urbanística competente, tendrán derecho a que se les faciliten, por parte de los Organismos Públicos, cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

8. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

Artículo 10. Asociaciones administrativas.

1. Las asociaciones administrativas a que se refiere el apartado 4, letra e) del artículo anterior tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa, y se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación de ordenación territorial y urbanística. Dependerán de la Administración urbanística actuante, a quién competirá la aprobación de sus estatutos, a partir de cuyo momento adquirirán la personalidad jurídica.

2. Los acuerdos de estas asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.

3. La disolución de las asociaciones referidas en este artículo se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. No obstante, no procederá la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.

CAPÍTULO III

Estatuto jurídico de la propiedad del suelo

Artículo 11. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y 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 la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán

entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

4. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

a) Movimientos de tierras, explanaciones, **parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.**

b) Las obras de edificación, **construcción e implantación de instalaciones** de nueva planta.

c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

d) **La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística** y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos los incisos destacados de las letras a) y d) y son constitucionales, en los términos establecidos por el fundamento jurídico 23, el inciso destacado de la letra b) y la letra c) del apartado 4, por Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre. [Ref. BOE-A-2018-605](#), en el mismo sentido, en cuanto a la constitucionalidad del inciso destacado de la letra b) y la letra c) del apartado 4, Sentencia 75/2018, de 5 de julio. [Ref. BOE-A-2018-11273](#)

5. Cuando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, y de dichos procedimientos no resulte que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la comunicación previa o declaración responsable el importe de tales perjuicios.

Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta ley.

Artículo 12. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26.

2. Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

Artículo 13. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades.

1. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de 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.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

b) El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.

c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y,

en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

e) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 1, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

Artículo 14. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: facultades.

En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo anterior, en su caso, las siguientes:

a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.

b) Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa aplicable y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.

c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualesquiera de las actuaciones sobre el medio urbano, lo que determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota

marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y

acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

Artículo 16. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas.

1. En el suelo que sea rural a los efectos de esta ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

En este suelo quedan prohibidas 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.

3 Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Artículo 17. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas.

1. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas.

2. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c).

3. En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprende, además de los deberes de carácter general exigibles de conformidad con

lo dispuesto en el artículo 15, la realización de los trabajos y las obras necesarios para:

a) Satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

b) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean explícitamente exigibles en cada momento.

4. El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización.

5. La realización de las actuaciones sobre el medio urbano corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los siguientes:

a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

CAPÍTULO IV

Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas

Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. En relación con las actuaciones edificatorias serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 de este artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

4. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

5. Las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, comportarán los deberes legales establecidos en los números anteriores, de acuerdo con las características que a éstos atribuya su propia legislación.

6. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y

regeneración o renovación urbanas correspondientes, 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, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

Artículo 19. Los derechos de realojamiento y de retorno.

1. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por este artículo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

a) la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquéllos, viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

b) el promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, los arrendatarios que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.

4. Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:

a) La Administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1, mediante cualquier medio admitido en derecho y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste.

b) Durante el trámite de audiencia o información al público, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del

derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad y lo notificará a los afectados.

d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener dicho derecho.

5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde a las necesidades derivadas de la discapacidad.

El derecho de realojamiento respetará en todo caso los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida que resulte aplicable.

6. El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.

TÍTULO II

Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles

CAPÍTULO I

Bases del régimen del suelo

Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento

en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

En la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

a) Riesgos derivados de los embates marinos, inundaciones costeras y ascenso del nivel del mar.

b) Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.

c) Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.

d) Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.

e) Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de

inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a), b), c), d) y e) **(Anuladas)**.

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulas las letras a), b), c), d) y e) del apartado 5, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. [Ref. BOE-A-2018-605](#)

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

CAPÍTULO II

Reglas procedimentales comunes y normas civiles

Artículo 23. Operaciones de distribución de beneficios y cargas.

1. El acuerdo aprobatorio de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas produce el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la

Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 18. En este supuesto, si procede la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por la actuación, se entenderá que el titular del suelo de que se trata aporta, tanto la superficie de su rasante, como la del subsuelo, o vuelo que de él se segrega.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con la ordenación urbanística, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada.

El registrador de la propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados 2 y 4, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el instrumento de distribución de beneficios y cargas correspondiente.

6. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 68.

7. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

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

Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos

por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22.

2. **(Anulado).**

3. **(Anulado).**

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

5. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

6. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural **o sujetos a cualquier otro régimen de protección**, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos el segundo párrafo del apartado 1, los apartados 2 y 3 y el inciso destacado del apartado 6, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. [Ref. BOE-A-2018-605](#)

Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

4. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

5. Cuando la legislación urbanística abra a los particulares la iniciativa de los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución urbanística, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo máximo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación aplicable.

6. Los instrumentos de ordenación urbanística cuyo procedimiento de aprobación se inicie de oficio por la Administración competente para su instrucción, pero cuya aprobación definitiva compete a un órgano de otra Administración, se entenderán definitivamente aprobados en el plazo que señale la legislación urbanística.

7. En todo caso, en la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberá asegurarse el trámite de audiencia a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas.

Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios.

1. Constituye:

a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

3. El acto administrativo que legitime la edificación de una parcela indivisible, por agotamiento de la edificabilidad permitida en ella o por ser la superficie restante inferior a la parcela mínima, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

4. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18.

El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la

protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

6. La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.

b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

Artículo 27. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

2. En las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título:

a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 7.

3. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil.

4. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en 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 devengará arancel.

5. En los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo.

Artículo 28. Declaración de obra nueva.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y
b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se

trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

TÍTULO III

El Informe de Evaluación de los Edificios

Artículo 29. El Informe de Evaluación de los Edificios.

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

2 a 6 (Anulados).

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos los apartados 2 a 6, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. [Ref. BOE-A-2018-605](#)

Artículo 30. Capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios.

(Anulado).

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. [Ref. BOE-A-2018-605](#)

TÍTULO IV

Cooperación y Colaboración Interadministrativas

Artículo 31. Cooperación interadministrativa.

1. Podrán beneficiarse de la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente y teniendo prioridad en las ayudas estatales vigentes, las actuaciones con cobertura en los correspondientes planes estatales que tengan por objeto:

a) La conservación, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas tal y como se definen en esta ley y se conciben en los correspondientes Planes estatales.

b) La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley y, en especial, de aquellos que tengan por finalidad actuar sobre ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos y

vulnerables o que padezcan problemas de naturaleza análoga que combinen variables económicas, ambientales y sociales.

c) Aquellas otras actuaciones que, con independencia de lo dispuesto en la letra anterior, tengan como objeto actuar en ámbitos de gestión aislada o conjunta, con la finalidad de eliminar la infravivienda, garantizar la accesibilidad universal o mejorar la eficiencia energética de los edificios.

2. Las Administraciones Públicas fomentarán de manera conjunta la actividad económica, la sostenibilidad ambiental y la cohesión social y territorial. A tales efectos, podrán suscribir los convenios interadministrativos de asignación de fondos que correspondan.

Artículo 32. Organización de la cooperación.

1. Las Administraciones Públicas que cooperen en la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley podrán acordar mediante convenio, en el que podrán participar las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, así como, en su caso, las asociaciones administrativas de unas y otras y los restantes sujetos mencionados en el artículo 9.4, los siguientes aspectos:

a) La organización de la gestión de la ejecución, que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto, incluso con participación privada minoritaria.

b) El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución cuando no la asuma directamente una de las Administraciones actuantes o el consorcio o la sociedad constituidos al efecto.

c) Los términos y las condiciones concretas, incluidas las ayudas e incentivos públicos, de la ordenación y la ejecución de la actuación de que se trate, los cuales podrán, a su vez, ser concretados mediante acuerdos entre el gestor responsable de la actuación y cualesquiera de los sujetos mencionados en el artículo 9.

2. Todos los convenios a que se refiere el apartado anterior tendrán carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de cualesquiera cuestiones relacionadas con ellos.

Artículo 33. Convenios para la financiación de las actuaciones.

1. Las Administraciones Públicas actuantes, los agentes responsables de la gestión y ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, así como los demás sujetos mencionados en el artículo 9.4, podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes contratos:

a) Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.

b) Contrato de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.

c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas.

d) Convenio de explotación conjunta del inmueble o de partes del mismo.

2. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado anterior sólo alcanzarán a los locales comerciales y a las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, tal y como establece su legislación específica.

TÍTULO V

Valoraciones

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.

b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.

c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.

d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje

que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 18 de esta ley:

a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.

b) A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad. Téngase en cuenta que el apartado 2.a) del art. 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, precepto de contenido equivalente al apartado 2.a) del presente artículo, ha sido declarado inconstitucional y nulo por Sentencia TC 218/2015, de 22 de octubre. [Ref. BOE-A-2015-12883](#).

Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

1. Cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, los siguientes gastos y costes se tasarán por su importe incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo:

a) Aquéllos en que se haya incurrido para la elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que, conforme a la legislación de la ordenación territorial y urbanística, sean necesarios para legitimar una actuación de urbanización, de edificación, o de conservación o rehabilitación de la edificación.

b) Los de las obras acometidas y los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación.

c) Las indemnizaciones pagadas.

2. Una vez iniciadas, las actuaciones de urbanización se valorarán en la forma prevista en el apartado anterior o en proporción al grado alcanzado en su ejecución, lo que sea superior, siempre que dicha ejecución se desarrolle de conformidad con los instrumentos que la legitimen y no se hayan incumplido los plazos en ellos establecidos. Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:

a) Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.

b) Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando sólo se alteren las condiciones de su ejecución, sin impedir su terminación.

La indemnización obtenida por el método establecido en este apartado nunca será inferior a la establecida en el artículo anterior y se distribuirá proporcionalmente entre los adjudicatarios de parcelas resultantes de la actuación.

3. Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida.

4. Los propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, serán indemnizados por los gastos y costes a que se refiere el apartado 1, que se tasarán en el importe efectivamente incurrido.

Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Artículo 41. Régimen de la valoración.

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta ley:

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.

TÍTULO VI

Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial

Artículo 42. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

3. La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, **y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante**, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo el inciso destacado del apartado 3, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. [Ref. BOE-A-2018-605](#)

4. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que

motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.

5. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales para la ejecución de planes u obras determinadas.

Artículo 43. Justiprecio.

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes.

Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo el inciso destacado del apartado 2, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. [Ref. BOE-A-2018-605](#)

3. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

4. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

5. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

Artículo 44. Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.

La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas. En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

2. Si al proceder a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción.

3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

Artículo 45. Adquisición libre de cargas.

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

2. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

3. En el supuesto de que, una vez finalizado totalmente el expediente, aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

4. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

Artículo 46. Modalidades de gestión de la expropiación.

1. Las entidades locales podrán promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanística.
2. Para el mejor cumplimiento de la finalidad expresada en el apartado anterior, podrán igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.
3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

Artículo 47. Supuestos de reversión y de retasación.

1. Si se alterara el uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística, procede la reversión salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o bien que el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público.
- b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso sea compatible con los fines de éste.
- c) Haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización.
- d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo conforme a esta ley.
- e) Cualquiera de los restantes supuestos en que no proceda la reversión de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa.

2. En los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización:

- a) Procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.
- b) Procede la retasación cuando se alteren los usos o la edificabilidad del suelo, en virtud de una modificación del instrumento de ordenación territorial y urbanística que no se efectúe en el marco de un nuevo ejercicio pleno de la potestad de ordenación, y ello suponga un incremento de su valor conforme a los criterios aplicados en su expropiación.

El nuevo valor se determinará mediante la aplicación de los mismos criterios de valoración a los nuevos usos y edificabilidades. Corresponderá al expropiado o sus causahabientes la diferencia entre dicho valor y el resultado de actualizar el justiprecio.

En lo no previsto por el párrafo anterior, será de aplicación al derecho de retasación lo dispuesto para el derecho de reversión, incluido su acceso al Registro de la Propiedad.

3. No procede la reversión cuando del suelo expropiado se segreguen su suelo o subsuelo, conforme a lo previsto en el apartado 5 del artículo 26, siempre que se mantenga el uso dotacional público para el que fue expropiado o concurra alguna de las restantes circunstancias previstas en el apartado primero.

Artículo 48. Supuestos indemnizatorios.

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurrida en dicha situación durante su vida útil.

b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.

c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.

d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquélla de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

TÍTULO VII

Función social de la propiedad y gestión del suelo

CAPÍTULO I

Venta y sustitución forzosas

Artículo 49. Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.

1. El incumplimiento de los deberes establecidos en esta ley habilitará a la Administración actuante para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso, previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber correspondiente, mediante la imposición de su ejercicio, que podrá realizarse en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo, en caso de incumplimiento de los deberes de edificación o de conservación de edificios.

3. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser minorado por la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística en un porcentaje superior al 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración.

Artículo 50. Régimen de la venta o sustitución forzosas.

1. La venta o sustitución forzosas se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia.

2. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de ejecución subsidiaria, de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, o cualesquiera otras a las que quede sujeto el inmueble correspondiente, se consignará en las certificaciones registrales que se expidan.

3. Cuando el procedimiento determine la adjudicación por aplicación de la venta o sustitución forzosas, una vez resuelto el mismo, la Administración actuante expedirá certificación de dicha adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad, en el que se harán constar las condiciones y los plazos de cumplimiento del deber a que quede obligado el adquirente, en calidad de resolutorias de la adquisición.

CAPÍTULO II

Patrimonios públicos de suelo

Artículo 51. Noción y finalidad.

1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

Artículo 52. Destino.

1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

2. Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

3. Las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

4. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior produce los siguientes efectos:

a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.

Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística.

b) En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.

5. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes:

a) Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.

b) Tener el Registro del patrimonio municipal del suelo correctamente actualizado.

c) Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del patrimonio municipal del suelo.

d) Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.

e) Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera.

El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al patrimonio municipal del suelo de las cantidades utilizadas.

Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior.

CAPÍTULO III

Derecho de superficie

Artículo 53. Contenido, constitución y régimen.

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

Artículo 54. Transmisión, gravamen y extinción.

1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.

4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.

5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera

constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

TÍTULO VIII

Régimen jurídico

CAPÍTULO I

Actuaciones ilegales y con el Ministerio Fiscal

Artículo 55. Actos nulos de pleno derecho.

Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos de intervención que se dicten con infracción de la ordenación de las zonas verdes o espacios libres previstos en los instrumentos de ordenación urbanística. Mientras las obras estén en curso de ejecución, se procederá a la suspensión de los efectos del acto administrativo legitimador y a 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.

Artículo 56. Infracciones constitutivas de delito.

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística o contra la ordenación del territorio aparezcan indicios del carácter de delito del propio hecho que motivó su incoación, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

CAPÍTULO II

Peticiones, actos y acuerdos

Artículo 57. Peticiones.

Las entidades locales y organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan.

Artículo 58. Administración demandada en subrogación.

Las decisiones que adoptaren los órganos autonómicos mediante subrogación se considerarán como actos del Ayuntamiento titular, a los solos efectos de los recursos admisibles.

Artículo 59. Ejecución forzosa y vía de apremio.

1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a los promotores de actuaciones de transformación urbanística.

2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, frente a la asociación administrativa de propietarios.

3. También podrán ejercer las mismas facultades, a solicitud de la asociación, contra los propietarios que incumplieren los compromisos contraídos con ella.

Artículo 60. Revisión de oficio.

Las entidades locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

CAPÍTULO III

Acciones y recursos

Artículo 61. Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística.

Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados, o promotores de actuaciones de transformación urbanística, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

Artículo 62. Acción pública.

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 63. Acción ante Tribunales ordinarios.

Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo anterior, podrán exigir ante los tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas, o fosas, comunidad de elementos constructivos u otros urbanos, así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

Artículo 64. Recurso contencioso-administrativo.

1. Los actos de las entidades locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa.
2. Los actos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y de los de ordenación y ejecución urbanísticas, sin perjuicio de los recursos administrativos que puedan proceder, podrán ser impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en los términos prevenidos por su legislación reguladora.

CAPÍTULO IV

Registro de la Propiedad

Artículo 65. Actos inscribibles.

1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:
 - a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones.
 - b) Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

c) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.

d) Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las leyes.

e) Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

f) La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.

g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

h) Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

2. En todo caso, en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 67.2.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

3. Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la comunidad autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito.

Artículo 66. Certificación administrativa.

Salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo.

Artículo 67. Clases de asientos.

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren las letras a), b), g) y h) del apartado 1 del artículo 65, así como la superficie ocupada a favor de la Administración, por tratarse de terrenos destinados a dotaciones públicas por la ordenación territorial y urbanística.

2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de las letras c) y f) del apartado 1 y el apartado 2 del artículo 65, que se practicará sobre la finca en la que

recaiga el correspondiente expediente. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.

3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 65. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara.

Artículo 68. Expedientes de distribución de beneficios y cargas.

1. La iniciación del expediente de distribución de beneficios y cargas que corresponda o la afección de los terrenos comprendidos en una actuación de transformación urbanística al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la forma de gestión que proceda, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o agrupación de interés urbanístico que hubiera solicitado su práctica.

3. La inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución.

4. Tomada la nota a la que se refiere el apartado 1, se producirán los siguientes efectos:

a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.

b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.

c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.

d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme a la letra b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c).

5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida,

reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

Disposición adicional primera. Sistema de información urbana y demás información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible.

1. Con el fin de promover la transparencia y para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas y las acciones que le competan, la Administración General del Estado, en colaboración con las comunidades autónomas, definirá y promoverá la aplicación de aquellos criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre suelo, urbanismo y edificación, comprensivo, al menos, de los siguientes instrumentos:

a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación. Los Informes de Evaluación de los Edificios regulados en los artículos 29 y 30 servirán para nutrir dichos censos, en relación con las necesidades de rehabilitación.

b) Mapas de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de regeneración y renovación urbanas, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria.

c) Un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, a través del cual los ciudadanos tendrán derecho a obtener por medios electrónicos toda la información urbanística proveniente de las distintas Administraciones, respecto a la ordenación del territorio llevada a cabo por las mismas.

2. Se procurará, asimismo, la compatibilidad y coordinación del sistema público de información referido en el apartado anterior con el resto de sistemas de información y, en particular, con el Catastro Inmobiliario.

Disposición adicional segunda. Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.

2. No obstante lo dispuesto en esta ley, los bienes afectados al Ministerio de Defensa o al uso de las Fuerzas Armadas y los puestos a disposición de los organismos públicos que dependan de aquél, están vinculados a los fines previstos en su legislación especial.

Disposición adicional tercera. Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla.

Las ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán sus potestades normativas reglamentarias en el marco de lo establecido por las respectivas leyes orgánicas por las que se aprueban sus estatutos de autonomía, esta ley y las demás normas que el Estado promulgue al efecto.

En todo caso, corresponderá a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de

carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado séptimo de la disposición final segunda.

La aprobación definitiva de los Planes Especiales no previstos en el Plan General, y de sus modificaciones, así como de las modificaciones del Plan General no comprendidas en el párrafo anterior, corresponderá a los órganos competentes de las ciudades de Ceuta y Melilla, previo informe preceptivo de la Administración General del Estado, el cual será vinculante en lo relativo a cuestiones de legalidad o a la afectación a intereses generales de competencia estatal, deberá emitirse en el plazo de tres meses y se entenderá favorable si no se emitiera en dicho plazo.

Disposición adicional cuarta. Gestión de suelos del patrimonio del Estado.

1. Será aplicable a los bienes inmuebles del patrimonio del Estado lo dispuesto en el artículo 52 de esta ley sobre el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino en las enajenaciones de fincas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.

2. Se añade un nuevo artículo 190 bis en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, con la siguiente redacción:

«Artículo 190 bis. Régimen urbanístico de los inmuebles afectados.

Cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incluyan en el ámbito de las actuaciones de urbanización o adscriban a ellas terrenos afectados o destinados a usos o servicios públicos de competencia estatal, la Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los mismos que los hayan adquirido por expropiación u otra forma onerosa participarán en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.»

3. Se modifica el apartado 5 de la disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que queda redactado en los siguientes términos:

«5. Tienen el carácter de la legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.^a de la Constitución, las siguientes disposiciones de esta Ley: artículo 1; artículo 2; artículo 3; artículo 6; artículo 8, apartado 1; artículo 27; artículo 28; artículo 29, apartado 2; artículo 32, apartados 1 y 4; artículo 36, apartado 1; artículo 41; artículo 42; artículo 44; artículo 45; artículo 50; artículo 55; artículo 58; artículo 61; artículo 62; artículo 84; artículo 91, apartado 4; artículo 92, apartados 1, 2, y 4; artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4; artículo 94; artículo 97; artículo 98; artículo 100; artículo 101, apartados 1, 3 y 4; artículo 102, apartados 2 y 3; artículo 103, apartados 1 y 3; artículo 106, apartado 1; artículo 107, apartado 1; artículo 109, apartado 3; artículo 121, apartado 4; artículo 183; artículo 184; artículo 189; artículo 190; artículo 190 bis; artículo 191; disposición transitoria primera, apartado 1; disposición transitoria quinta.»

4. Se añade una letra e) al apartado 2 del artículo 71 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«e) Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios,

protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda. Dichos acuerdos deberán ser autorizados por el Consejo Rector.»

5. Se añade un ordinal 7.^a en el apartado 2 del artículo 53 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«7.^a Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.»

Disposición adicional quinta. Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

Se modifica el apartado 2 del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, que queda redactado en los términos siguientes:

«2. El régimen estimativo a que se refiere el párrafo anterior:

a) No será en ningún caso de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la ley que regule la valoración del suelo.

b) Solo será de aplicación a las expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por leyes especiales.»

Disposición adicional sexta. Suelos forestales incendiados.

1. Los terrenos forestales incendiados se mantendrán en la situación de suelo rural a los efectos de esta ley y estarán destinados al uso forestal, al menos durante el plazo previsto en el artículo 50 de la Ley de Montes, con las excepciones en ella previstas.

2. La Administración forestal deberá comunicar al Registro de la Propiedad esta circunstancia, que será inscribible conforme a lo dispuesto por la legislación hipotecaria.

3. Será título para la inscripción la certificación emitida por la Administración forestal, que contendrá los datos catastrales identificadores de la finca o fincas de que se trate y se presentará acompañada del plano topográfico de los terrenos forestales incendiados, a escala apropiada.

La constancia de la certificación se hará mediante nota marginal que tendrá duración hasta el vencimiento del plazo a que se refiere el apartado primero. El plano topográfico se archivará conforme a lo previsto por el artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario, pudiendo acompañarse copia del mismo en soporte magnético u óptico.

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación

o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

Disposición adicional octava. Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística.

La Administración General del Estado podrá participar en los procedimientos de ordenación territorial y urbanística en la forma que determine la legislación en la materia. Cuando así lo prevea esta legislación, podrán participar representantes de la Administración General del Estado, designados por ella, en los órganos colegiados de carácter supramunicipal que tengan atribuidas competencias de aprobación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Disposición adicional novena. Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Se modifican los siguientes artículos y apartados de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, que quedan redactados en los términos siguientes:

1. Modificación del artículo 22.2.

«Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones:

(...)

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

(...)

2. Adición de un nuevo artículo 70 ter.

«1. Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

2. Las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.

En los municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, que deberán prestarles dicha cooperación.

3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.»

3. Modificación del artículo 75.7.

«Los representantes locales, así como los miembros no electos de la Junta de Gobierno Local, formularán declaración sobre causas de posible incompatibilidad y sobre cualquier actividad que les proporcione o pueda proporcionar ingresos económicos.

Formularán asimismo declaración de sus bienes patrimoniales y de la participación en sociedades de todo tipo, con información de las sociedades por ellas participadas y de las autoliquidaciones de los impuestos sobre la Renta, Patrimonio y, en su caso, Sociedades.

Tales declaraciones, efectuadas en los modelos aprobados por los plenos respectivos, se llevarán a cabo antes de la toma de posesión, con ocasión del cese y al final del mandato, así como cuando se modifiquen las circunstancias de hecho.

Las declaraciones anuales de bienes y actividades serán publicadas con carácter anual, y en todo caso en el momento de la finalización del mandato, en los términos que fije el Estatuto municipal.

Tales declaraciones se inscribirán en los siguientes Registros de intereses, que tendrán carácter público:

a) La declaración sobre causas de posible incompatibilidad y actividades que proporcionen o puedan proporcionar ingresos económicos, se inscribirá, en el Registro de Actividades constituido en cada Entidad local.

b) La declaración sobre bienes y derechos patrimoniales se inscribirá en el Registro de Bienes Patrimoniales de cada Entidad local, en los términos que establezca su respectivo estatuto.

Los representantes locales y miembros no electos de la Junta de Gobierno Local respecto a los que, en virtud de su cargo, resulte amenazada su seguridad personal o la de sus bienes o negocios, la de sus familiares, socios, empleados o personas con quienes tuvieran relación económica o profesional podrán realizar la declaración de sus bienes y derechos patrimoniales ante el Secretario o la Secretaria de la Diputación Provincial o, en su caso, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente. Tales declaraciones se inscribirán en el Registro Especial de Bienes Patrimoniales, creado a estos efectos en aquellas instituciones.

En este supuesto, aportarán al Secretario o Secretaria de su respectiva entidad mera certificación simple y sucinta, acreditativa de haber cumplimentado sus declaraciones, y que éstas están inscritas en el Registro Especial de Intereses a que se refiere el párrafo anterior, que sea expedida por el funcionario encargado del mismo.»

4. Inclusión de un nuevo apartado 8 en el artículo 75.

«8. Durante los dos años siguientes a la finalización de su mandato, a los representantes locales a que se refiere el apartado primero de este artículo que hayan ostentado responsabilidades ejecutivas en las diferentes áreas en que se organice el gobierno local, les serán de aplicación en el ámbito territorial de su competencia las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 15 de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado.

A estos efectos, los Ayuntamientos podrán contemplar una compensación económica durante ese periodo para aquéllos que, como consecuencia del régimen de incompatibilidades, no puedan desempeñar su actividad profesional, ni perciban retribuciones económicas por otras actividades.»

5. Inclusión de una nueva disposición adicional decimoquinta. «Régimen de incompatibilidades y declaraciones de actividades y bienes de los Directivos locales y otro personal al servicio de las Entidades locales».

«1. Los titulares de los órganos directivos quedan sometidos al régimen de incompatibilidades establecido en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, y en otras normas estatales o autonómicas que resulten de aplicación.

No obstante, les serán de aplicación las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 15 de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado, en los términos en que establece el artículo 75.8 de esta Ley.

A estos efectos, tendrán la consideración de personal directivo los titulares de órganos que ejerzan funciones de gestión o ejecución de carácter superior, ajustándose a las directrices generales fijadas por el órgano de gobierno de la Corporación, adoptando al efecto las decisiones oportunas y disponiendo para ello de un margen de autonomía, dentro de esas directrices generales.

2. El régimen previsto en el artículo 75.7 de esta Ley será de aplicación al personal directivo local y a los funcionarios de las Corporaciones Locales con habilitación de carácter estatal que, conforme a lo previsto en el artículo 5.2 de la disposición adicional segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, desempeñen en las Entidades locales puestos que hayan sido provistos mediante libre designación en atención al carácter directivo de sus funciones o a la especial responsabilidad que asuman.»

Disposición adicional décima. Actos promovidos por la Administración General del Estado.

1. Cuando la Administración General del Estado o sus Organismos Públicos promuevan actos sujetos a intervención municipal previa y razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con la ordenación urbanística en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al titular del Ministerio competente en materia de suelo y vivienda, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe del órgano competente de la comunidad autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración de la ordenación urbanística que proceda, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora.

2. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere el apartado 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con la ordenación urbanística y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro competente en materia de suelo y vivienda, a los efectos prevenidos en el mismo.

3. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro competente en materia de suelo y vivienda, previa solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.

4. Cuando los actos a que se refiere el apartado 1 cumplan los requisitos que justifican la tramitación de emergencia regulada por el artículo 120 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el Ministro o la Ministra competentes por razón de la materia podrán declarar dicha situación de emergencia conjuntamente en la misma Orden Ministerial por la que se declara la urgencia o excepcional interés público, reduciéndose en tal caso los plazos previstos en el citado apartado, de la siguiente forma:

a) 5 días naturales, tras la notificación al Ayuntamiento para que este notifique, a su vez, la conformidad o disconformidad del proyecto de que se trate con la ordenación urbanística en vigor. En el caso de que el Ayuntamiento no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido.

b) 5 días naturales para la emisión del informe del órgano competente de la comunidad autónoma, a contar también desde la oportuna notificación. En el caso de que la Comunidad Autónoma no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido.

Disposición adicional undécima. Catastro inmobiliario.

Lo dispuesto en esta ley se entiende sin perjuicio de lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.

Disposición adicional duodécima. Infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios.

1. Constituyen infracciones administrativas en materia de certificación de eficiencia energética de los edificios las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas en esta disposición y en la disposición adicional siguiente, sin perjuicio de otras responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.

2. Las infracciones en materia de certificación energética de los edificios se clasifican en muy graves, graves y leves.

3. Constituyen infracciones muy graves en el ámbito de la certificación energética de los edificios:

a) Falsear la información en la expedición o registro de certificados de eficiencia energética.

b) Actuar como técnico certificador sin reunir los requisitos legalmente exigidos para serlo.

c) Actuar como agente independiente autorizado para el control de la certificación de la eficiencia energética de los edificios sin contar con la debida habilitación otorgada por el órgano competente.

d) Publicitar en la venta o alquiler de edificios o parte de edificios, una calificación de eficiencia energética que no esté respaldada por un certificado en vigor debidamente registrado.

e) Igualmente, serán infracciones muy graves las infracciones graves previstas en el apartado 4, cuando durante los tres años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

4. Constituyen infracciones graves:

a) Incumplir las condiciones establecidas en la metodología de cálculo del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

- b) Incumplir la obligación de presentar el certificado de eficiencia energética ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de donde se ubique el edificio, para su registro.
- c) No incorporar el certificado de eficiencia energética de proyecto en el proyecto de ejecución del edificio.
- d) Exhibir una etiqueta que no se corresponda con el certificado de eficiencia energética válidamente emitido, registrado y en vigor.
- e) Vender o alquilar un inmueble sin que el vendedor o arrendador entregue el certificado de eficiencia energética, válido, registrado y en vigor, al comprador o arrendatario.
- f) Igualmente, serán infracciones graves las infracciones leves previstas en el apartado 5, cuando durante el año anterior a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

5. Constituyen infracciones leves:

- a) Publicitar la venta o alquiler de edificios o unidades de edificios que deban disponer de certificado de eficiencia energética sin hacer mención a su calificación de eficiencia energética.
- b) No exhibir la etiqueta de eficiencia energética en los supuestos en que resulte obligatorio.
- c) La expedición de certificados de eficiencia energética que no incluyan la información mínima exigida.
- d) Incumplir las obligaciones de renovación o actualización de certificados de eficiencia energética.
- e) No incorporar el certificado de eficiencia energética del edificio terminado en el Libro del edificio.
- f) La exhibición de etiqueta de eficiencia energética sin el formato y contenido mínimo legalmente establecidos.
- g) Publicitar la calificación obtenida en la certificación de eficiencia energética del proyecto, cuando ya se dispone del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.
- h) Cualesquiera acciones u omisiones que vulneren lo establecido en materia de certificación de eficiencia energética cuando no estén tipificadas como infracciones graves o muy graves.

6. Serán sujetos responsables de las infracciones tipificadas en esta disposición, las personas físicas o jurídicas y las comunidades de bienes que las cometan, aún a título de simple inobservancia.

7. La instrucción y resolución de los expediente sancionadores que se incoen corresponderá a los órganos competentes de las comunidades autónomas.

Disposición adicional décimo tercera. Sanciones en materia de certificación energética de edificios y graduación.

1. Las infracciones tipificadas en la disposición adicional décimo segunda serán sancionadas de la forma siguiente:

- a) Las infracciones leves, con multa de 300 a 600 euros.
- b) Las infracciones graves, con multa de 601 a 1.000 euros.
- c) Las infracciones muy graves, con multa de 1.001 a 6.000 euros.

2. No obstante lo anterior, en los casos en que el beneficio que el infractor haya obtenido por la comisión de la infracción fuese superior al importe de las sanciones en

cada caso señaladas en el apartado precedente, la sanción se impondrá por un importe equivalente al del beneficio así obtenido.

En la graduación de la sanción se tendrá en cuenta el daño producido, el enriquecimiento obtenido injustamente y la concurrencia de intencionalidad o reiteración.

Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida y regla temporal excepcional.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, la reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las comunidades autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta ley, con las siguientes precisiones:

a) Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

b) Los instrumentos de ordenación podrán compensar motivadamente minoraciones del porcentaje en las actuaciones de nueva urbanización no dirigidas a atender la demanda de primera residencia prevista por ellos con incrementos en otras de la misma categoría de suelo.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, las comunidades autónomas podrán dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, determinando el período de suspensión y los instrumentos de ordenación a que afecte, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Que los citados instrumentos justifiquen la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.

b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta ley o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.

Disposición transitoria segunda. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.

(Anulada).

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nula, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. [Ref. BOE-A-2018-605](#)

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.

1. Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

2. Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, exclusivamente los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concurren de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:

a) Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.

b) Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.

c) Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.

Dichos terrenos se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.

Si, trascurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

Disposición final primera. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.

(Anulada).

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nula, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. [Ref. BOE-A-2018-605](#)

Disposición final segunda. Título competencial y ámbito de aplicación.

1. Tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica, de protección del medio ambiente y del régimen energético, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1.^a, 13.^a, 23.^a y 25.^a de la Constitución, los artículos 1; 2; 3; 4; 5, letras a) y b); 6; 7; 8; 9; 11, apartados 1, 2, 3, 4 y 5, primer párrafo; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 24; 31; 32, apartado 1; 33; 43; 49, apartado 3; 52, apartado 5; las disposiciones adicionales sexta, apartado 1; duodécima y décimo tercera; las disposiciones transitoria primera; segunda y cuarta.

2. Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.8.^a y 18.^a sobre legislación civil, procedimiento administrativo común y expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, los artículos 4, apartados 1, 2 y 3; 5, letras c), d) y e); 9, apartados 1, 3 y 7; 10; 11, apartado 5, in fine; 13, apartado

2, letras a) y b); 14, letra d); 15, apartado 4, 19; 23; 24; 25; 26, 27; 28; 29, 32, apartado 1; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48, 49 apartados 1 y 2; 50; 52, apartados 3 y 4, 53; 54; 55; 57; 58; 59; 60; 61, 65; 66; 67; 68; las Disposiciones adicionales primera, cuarta, quinta; sexta, apartados 2 y 3; séptima, octava, novena y décima y la disposición transitoria tercera,

3. Los artículos 51 y 52, apartados 1 y 2, tienen el carácter de bases de la planificación general de la actividad económica dictadas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal en el artículo 149.1.13.^a de la Constitución, sin perjuicio de las competencias exclusivas sobre suelo y urbanismo que tengan atribuidas las Comunidades Autónomas.

4. Los artículos 5, letra f); 32, apartado 2; 56; 57; 62; 63 y 64 se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de legislación procesal.

5. El artículo 30 y la disposición final primera se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.30.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre regulación de las condiciones de obtención, expedición y homologación de títulos académicos y profesionales.

6. El artículo 22, apartado 4 y la disposición adicional undécima se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.^a, que atribuye al Estado la competencia sobre Hacienda General y Deuda del Estado.

7. Las disposiciones adicionales segunda y décima, apartado 3, se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.4.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de Defensa y Fuerzas Armadas.

8. El contenido normativo íntegro de esta Ley es de aplicación directa en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla, con las siguientes precisiones:

a) La potestad que la letra b) del apartado primero del artículo 20 reconoce a la ley para reducir el porcentaje de reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la de determinar los posibles destinos del patrimonio público del suelo, de entre los previstos en el apartado 1 del artículo 52, podrán ser ejercidas directamente en el Plan General.

b) El porcentaje a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18 será, con carácter general, el 15 por ciento. No obstante, el Plan General podrá, de forma proporcionada y motivada, reducirlo hasta un 10 por ciento, o incrementarlo hasta un máximo del 20 por ciento, en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de los solares resultantes sea sensiblemente inferior, o superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo, respectivamente.

9. Lo dispuesto en esta ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes civiles, forales o especiales, allí donde existen.

Disposición final tercera. Desarrollo.

Se autoriza al Gobierno para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de esta ley.

LEY URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

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

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

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

ÍNDICE

Exposición de motivos.

Título preliminar. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto de la Ley.

Artículo 2. Competencias administrativas.

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

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

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

Artículo 6. Normas de aplicación directa.

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

Artículo 8. Cooperación, colaboración y coordinación interadministrativas.

Artículo 9. Colaboración público-privada.

Artículo 10. La participación ciudadana.

Artículo 11. Sistema de información territorial y urbanística.

Título I. Régimen del suelo.

Capítulo I. Clasificación del suelo.

Artículo 12. Clases del suelo.

Artículo 13. Suelo urbano.

Artículo 14. Suelo rústico.

Capítulo II. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

Artículo 15. Condiciones generales.

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

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

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

Artículo 19. Derechos y deberes de la propiedad del suelo rústico.

Capítulo III. Usos y actividades en suelo rústico.

Artículo 20. Actuaciones en suelo rústico.

Artículo 21. Actuaciones ordinarias.

Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.

Artículo 23. Actuaciones sobre el hábitat rural diseminado.

Título II. Régimen de las actuaciones de transformación urbanística y de actuaciones urbanísticas.

Capítulo I. Principios generales.

Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.
Artículo 25. Propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística.
Artículo 26. Áreas de reparto y aprovechamiento en las actuaciones de transformación urbanística.
Capítulo II. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.
Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.
Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.
Artículo 29. Actuaciones de reforma interior.
Artículo 30. Deberes de las actuaciones de reforma interior.
Capítulo III. Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico.
Artículo 31. Actuaciones de nueva urbanización.
Artículo 32. Deberes de las actuaciones de nueva urbanización.
Título III. La ordenación territorial.
Capítulo I. Principios y directrices generales.
Sección 1.ª Principios de la ordenación territorial.
Artículo 33. Concepto y alcance de la ordenación territorial.
Artículo 34. Instrumentos de ordenación territorial.
Sección 2.ª Determinaciones para la protección del litoral.
Artículo 35. Principios básicos para la ordenación del litoral.
Artículo 36. Medidas específicas para la protección del espacio litoral.
Sección 3.ª Determinaciones para la protección del paisaje.
Artículo 37. Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística.
Artículo 38. Catálogos de Paisaje.
Capítulo II. Los instrumentos de ordenación territorial.
Sección 1.ª El plan de ordenación del territorio de Andalucía.
Artículo 39. Objeto y finalidad.
Artículo 40. Contenido.
Artículo 41. Procedimiento de elaboración y aprobación.
Artículo 42. Instrumentos para el desarrollo del POT. A.
Sección 2.ª Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional.
Artículo 43. Definición, objetivos y ámbito.
Artículo 44. Contenido y documentación.
Artículo 45. Procedimiento y tramitación.
Sección 3.ª Instrumentos de desarrollo y gestión territorial.
Artículo 46. Instrumentos de desarrollo y ejecución.
Artículo 47. Programas coordinados para la gestión territorial.
Capítulo III. Planes y actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.
Sección 1.ª Los planes con incidencia en la ordenación del territorio.
Artículo 48. Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio.
Artículo 49. Elaboración y tramitación.
Sección 2.ª De las actuaciones de interés autonómico.
Artículo 50. Declaración de Interés Autonómico.
Artículo 51. Proyecto de Actuación Autonómico.
Sección 3.ª De las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.
Artículo 52. Definición e informe de las Actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.
Capítulo IV. Efectos y vigencia de los instrumentos de ordenación territorial.

- Sección 1.^a Efectos de los instrumentos de ordenación del territorio.
- Artículo 53. Suspensión cautelar de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 54. Efectos generales de la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio.
- Artículo 55. Efectos de la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Artículo 56. Efectos de la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
- Artículo 57. Efectos de la Declaración de Interés Autonómico.
- Sección 2.^a De la vigencia de los instrumentos de ordenación territorial.
- Artículo 58. Vigencia, revisión y modificación.
- Artículo 59. Procedimiento de revisión y de modificación.
- Título IV. La ordenación urbanística
- Capítulo I. La ordenación urbanística.
- Sección 1.^a Disposiciones generales
- Artículo 60. Niveles e instrumentos de la ordenación urbanística.
- Artículo 61. Criterios para la ordenación urbanística.
- Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Sección 2.^a Instrumentos de ordenación urbanística general.
- Artículo 63. El Plan General de Ordenación Municipal.
- Artículo 64. El Plan de Ordenación Intermunicipal.
- Artículo 65. El Plan Básico de Ordenación Municipal.
- Sección 3.^a Los instrumentos de ordenación urbanística detallada.
- Artículo 66. Los Planes de Ordenación Urbana.
- Artículo 67. Los Planes Parciales de Ordenación.
- Artículo 68. Los Planes de Reforma Interior.
- Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.
- Artículo 70. Los Planes Especiales.
- Sección 4.^a Los instrumentos complementarios.
- Artículo 71. Los Estudios de Detalle.
- Artículo 72. Los Catálogos.
- Artículo 73. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.
- Artículo 74. Las Normas Directoras.
- Capítulo II. Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Sección 1.^a Competencias.
- Artículo 75. Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Sección 2.^a Actos preparatorios.
- Artículo 76. Consultas.
- Artículo 77. Avance.
- Sección 3.^a Procedimiento.
- Artículo 78. Procedimiento.
- Artículo 79. Aprobación definitiva.
- Artículo 80. Tramitación a iniciativa privada.
- Artículo 81. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

Sección 4.^a Publicidad, publicación y entrada en vigor.
Artículo 82. Publicidad.
Artículo 83. Publicación.
Artículo 84. Efectos de la entrada en vigor.
Artículo 85. Vigencia y suspensión.
Artículo 86. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
Artículo 87. Textos refundidos.
Título V. La ejecución urbanística.
Capítulo I. Disposiciones generales.
Sección 1.^a Definiciones y criterios generales.
Artículo 88. La ejecución urbanística. Alcance y principios.
Artículo 89. Esferas de actuación pública y privada.
Artículo 90. Presupuestos de la actividad de ejecución.
Sección 2.^a Parcelación y reparcelación.
Artículo 91. Parcelación urbanística.
Artículo 92. Reparcelación.
Artículo 93. Equidistribución de cargas y beneficios en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.
Artículo 94. Agente urbanizador.
Sección 3.^a Las obras de urbanización.
Artículo 95. Gastos de urbanización.
Artículo 96. Proyecto de urbanización.
Artículo 97. Recepción de las obras de urbanización.
Artículo 98. Deber de conservación de las obras de urbanización.
Capítulo II. La ejecución de las actuaciones sistemáticas.
Sección 1.^a Definiciones generales.
Artículo 99. Unidades de Ejecución.
Artículo 100. Sistemas de actuación.
Sección 2.^a El sistema de compensación.
Artículo 101. Características del sistema de actuación de compensación.
Artículo 102. Iniciativa para el establecimiento del sistema y sus efectos.
Artículo 103. La Junta de Compensación.
Artículo 104. Incumplimiento de los plazos.
Sección 3.^a El sistema de expropiación.
Artículo 105. Características del sistema de actuación por expropiación.
Sección 4.^a El sistema de cooperación.
Artículo 106. Características del sistema de actuación por cooperación.
Artículo 107. Pago de los gastos de urbanización por las personas propietarias.
Artículo 108. Disposición de los bienes y derechos en el sistema de actuación por cooperación.
Capítulo III. La ejecución de las actuaciones asistemáticas.
Artículo 109. Ámbito de las actuaciones asistemáticas.
Artículo 110. Actuaciones para mejorar o completar la urbanización.
Artículo 111. Entidad de Urbanización.
Artículo 112. Proyecto de distribución de cargas de urbanización.
Artículo 113. Liquidación de la actuación.
Artículo 114. Actuaciones directas para obtención de Sistemas generales y locales.
Capítulo IV. La obtención y ejecución de sistemas generales y locales.

Artículo 115. Formas de obtención y ejecución material del suelo destinado a sistemas generales y locales.

Artículo 116. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales y locales.

Artículo 117. Obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales mediante ocupación directa. Indemnización por ocupación temporal.

Capítulo V. Las áreas de Gestión Integrada.

Artículo 118. La ejecución en áreas de gestión integrada.

Capítulo VI. La expropiación forzosa por razón de urbanismo.

Artículo 119. Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo.

Artículo 120. Procedimientos a seguir para la expropiación forzosa por razón de urbanismo.

Artículo 121. Aprobación y efectos de la tasación conjunta.

Artículo 122. Relación de personas propietarias y descripción de bienes y derechos.

Artículo 123. Justiprecio y pago en especie, órgano competente para su fijación y bonificación por avenencia.

Artículo 124. Liberación de la expropiación.

Artículo 125. La reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo.

Artículo 126. Los beneficiarios de la expropiación forzosa por razón de urbanismo.

Capítulo VII. Instrumentos de intervención en el mercado de suelo.

Sección 1.^a Los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 127. Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 128. Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 129. Destino y disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 130. Reservas de terrenos.

Sección 2.^a Derechos de superficie y de tanteo y retracto.

Artículo 131. Derecho de superficie.

Artículo 132. Derechos de tanteo y retracto. Delimitación de áreas.

Título VI. La actividad de edificación.

Capítulo I. La ejecución de las obras de edificación.

Artículo 133. Actuaciones edificatorias.

Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.

Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.

Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

Capítulo II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

Artículo 140. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Artículo 141. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.

Artículo 142. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.

Artículo 143. Información y publicidad en obras.

Capítulo III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.
Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.
Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.
Título VII. La disciplina territorial y urbanística.
Capítulo I. Potestades administrativas.
Artículo 147. Potestades públicas.
Capítulo II. La potestad inspectora.
Artículo 148. Naturaleza y funciones de la inspección.
Artículo 149. Visitas y actas de inspección.
Artículo 150. Inspección Autónoma.
Capítulo III. Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.
Artículo 151. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título habilitante preceptivo.
Artículo 152. Procedimiento para restablecer de la legalidad territorial y urbanística.
Artículo 153. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.
Artículo 154. Ejecución forzosa de las medidas de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.
Artículo 155. Imposibilidad de ejecución.
Artículo 156. Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título habilitante ilegal.
Artículo 157. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sometidas a declaración responsable o comunicación previa.
Artículo 158. Competencias de los Municipios y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
Artículo 159. Reglas comunes.
Capítulo IV. Régimen sancionador.
Sección 1.ª Disposiciones generales.
Artículo 160. Principio de legalidad, requisitos de infracciones y sanciones y consecuencias legales.
Sección 2.ª Infracciones y sanciones.
Artículo 161. Clases de infracciones.
Artículo 162. Multas.
Artículo 163. Sanciones accesorias.
Artículo 164. Graduación de las sanciones.
Artículo 165. Decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.
Artículo 166. Responsables de las infracciones.
Artículo 167. Concurso de normas punitivas y de infracciones.
Artículo 168. Muerte o extinción de los responsables.
Artículo 169. Prescripción.
Artículo 170. Procedimiento sancionador.
Artículo 171. Competencias sancionadoras.
Artículo 172. Reducción de sanciones por reconocimiento de responsabilidad o cumplimiento de la resolución.
Título VIII. Medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares.
Artículo 173. La situación de asimilado a fuera de ordenación.
Artículo 174. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 175. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares.

Artículo 176. Incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares. Disposición adicional primera. Reservas para sistemas generales y locales y legislación sectorial.

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

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

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

Disposición adicional quinta. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones.

Disposición adicional sexta. Creación del Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

Disposición adicional séptima. Normalización y difusión de los instrumentos de ordenación.

Disposición adicional octava. Registro de Entidades Colaboradoras.

Disposición adicional novena. Licencia o declaración responsable para escrituras públicas y asientos registrales.

Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.

Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes.

Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.

Disposición transitoria cuarta. Ordenación Urbanística en los municipios sin planeamiento general.

Disposición transitoria quinta. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

Disposición transitoria sexta. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística en la zona de influencia del litoral.

Disposición transitoria séptima. Normativa aplicable con carácter supletorio.

Disposición transitoria octava. Comisiones de valoración.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

Disposición final cuarta. Modificación de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad ambiental.

Disposición final sexta. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La sentencia 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional, que declaró nula la mayor parte de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (y, consecuentemente, el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto

Legislativo 1/1992, de 26 de junio), evidenció la necesidad urgente de elaborar una norma andaluza propia en materia de urbanismo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA). Una norma que, como el resto de normativas autonómicas en la materia, hundía sus raíces en nuestro modelo tradicional de planeamiento y gestión, creado a mediados del siglo XIX, para resolver los problemas de la ciudad industrial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por otra parte, la Ley debe fundamentarse en el concepto de sostenibilidad como modelo territorial y urbanístico e incorporar en su regulación las orientaciones del Convenio Europeo del Paisaje que fueron asumidas por la Comunidad Autónoma en la Estrategia de Paisaje de Andalucía aprobada por acuerdo del Consejo de Gobierno de 6 de marzo de 2012. El desarrollo sostenible es el concepto nuclear del derecho ambiental de nuestro tiempo y los objetivos de desarrollo sostenible, recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, en concreto los objetivos 11 y 13, que inciden con más intensidad en el urbanismo y en la ordenación del territorio, se incorporan a la ley, apostando por ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, a través de la regeneración y rehabilitación urbana e implementando medidas para evitar los riesgos provocados por el cambio climático. La Ley asume los objetivos del Acuerdo de París de 2015 sobre el Cambio Climático, así como las exigencias que la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía establece para los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Asimismo, el

desarrollo sostenible exige la incorporación de la economía circular en el ejercicio de las competencias de ordenación del territorio y urbanismo, en la fase de ordenación y en la de ejecución, y el establecimiento de criterios que fomenten la creación de ciudades inteligentes y sostenibles, mejorando la calidad de vida y el bienestar de los ciudadanos.

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

II

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

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

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

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

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

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

La nueva propuesta, aunque mantiene principios y técnicas del antiguo sistema que siguen teniendo hoy plena validez, debe ser relativamente disruptiva con el sistema

territorial y urbanístico que ha regido en Andalucía y en España en los últimos años, ya que pretende superarlo y adaptarlo a las nuevas demandas y necesidades de la sociedad. Los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos.

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

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

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

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

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

En relación con el modelo de ciudad adoptado, y en coherencia con los principios establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030, alineada con la Agenda Urbana Española, se refuerza aún más la apuesta por la ciudad compacta y diversificada con la que se evita un consumo innecesario de suelo que, como recurso valioso y finito, debe preservarse. En este contexto, se permite la

transformación de nuevos suelos en casos justificados, manteniendo la colindancia con los núcleos urbanos existentes y siempre que se justifique que no existe una alternativa más adecuada para ubicar ese crecimiento en la ciudad consolidada.

Asimismo, esta nueva regulación en materia de ordenación del territorio y urbanismo, alineada con el principio de Mejor Regulación de la Agenda Urbana Europea, tiene un papel fundamental para la mejora de la planificación y la gestión urbana en Andalucía. Con la nueva Ley se garantiza la inclusión de la perspectiva de sostenibilidad social, ambiental y económica en todas las políticas y estrategias de desarrollo y de renovación urbana, destacando la contribución de la planificación territorial y urbanística a la mitigación y adaptación al cambio climático. En concreto, esta iniciativa legislativa se enmarca dentro de la Dimensión Gobernanza de la Agenda Urbana Andaluza de 2018, contribuyendo a la consecución de retos tales como la mejora de la gestión pública, una Administración eficaz y con liderazgo. A su vez, la Dimensión Espacial de la Agenda Urbana Andaluza establece en su articulado fines y principios para la ocupación racional del suelo que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y urbana de los municipios de Andalucía. Fines y principios que se concretan en directrices para la ordenación urbanística que persiguen impulsar una ciudad sostenible e integrada, mediante la dotación de servicios, espacios y equipamientos públicos y de vivienda, y proteger su patrimonio natural y cultural, así como favorecer la territorialidad interconectada a través de una movilidad sostenible y promover el equilibrio territorial a través de una ciudad compacta, polifuncional, cohesionada y equilibrada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. En todo caso, hay que tener muy presente el carácter de función pública de la ordenación del territorio y el urbanismo, un carácter irrenunciable que la Ley pretende

potenciar, tomando como base la defensa pública de una planificación y un urbanismo sostenibles. Corresponde a las Administraciones Públicas la dirección y control de la gestión y desarrollo de la ordenación territorial y urbanística, conforme al interés general y en base a la ponderación de los bienes jurídicos afectados que la Constitución protege.

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

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

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

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

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

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

Esta Ley supone un claro avance en la distribución de las competencias urbanísticas, apostando y defendiendo la autonomía local en el marco establecido por la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía. El artículo 92.2.a) del Estatuto de Autonomía para Andalucía atribuye a los municipios competencias propias en materia de «ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística». Estas

competencias se desarrollan en el artículo 9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio. No teniendo las entidades locales un ámbito predeterminado de atribuciones, corresponde a la legislación estatal y autonómica atribuirles competencias concretas. En cualquier caso, se asume como punto de partida el artículo 6 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, donde se recogen aquellas competencias de los municipios que tienen la consideración de propias y mínimas y se amplían, con el convencimiento de que la actividad urbanística es una función pública que corresponde a los municipios, sin perjuicio de las competencias que esta Ley asigna específicamente a la Comunidad Autónoma. En este sentido, cabe destacar que la ordenación de la ciudad consolidada y las decisiones sobre su transformación deben corresponder prioritariamente a los Ayuntamientos.

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

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

También la salud y el bienestar de la población forman parte de los objetivos de la ordenación territorial y urbanística, dando respuesta a las demandas de mejora de las

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

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

10. La ley responde a los principios de buena regulación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y lo dispuesto en el artículo 7.3 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, por cuanto responde al interés general y a razones de seguridad jurídica. Queda debidamente justificado que el cauce más adecuado para lograr los objetivos perseguidos es una revisión estructural de la legislación actual en materia de ordenación del territorio y urbanismo; no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones para alcanzar tales fines; está justificado el rango de la norma porque contiene materias reservadas a la ley; no se establecen cargas administrativas innecesarias o injustificadas, sino al contrario, la intervención administrativa se encamina a reducir trámites en los procedimientos administrativos y a suprimir autorizaciones administrativas; queda justificada la razón de interés general del establecimiento de silencios con sentido desestimatorio, en virtud de un régimen de tutela administrativa de la actividad urbanística, y, por último, los procedimientos administrativos fijan plazos máximos de duración, en aras a conferir una mayor seguridad jurídica, así como a justificar una verdadera agilización y simplificación en su tramitación.

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

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

disciplina conforme a los requerimientos normativos en materia de administración electrónica.

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

III

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

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

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

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

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

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

En el Título II se regulan las actuaciones de transformación urbanística que pueden establecerse en cada clase de suelo, de acuerdo con la legislación estatal. Como novedad, se establece el procedimiento para la delimitación de estas actuaciones conforme a los criterios y directrices que se establezcan en el Plan General de Ordenación Municipal o en el Plan de Ordenación Urbana, sin necesidad de proceder a una modificación del planeamiento general. En el suelo urbano se regulan las

actuaciones de mejora urbana y las de reforma interior y en el suelo rústico las actuaciones de nueva urbanización para dar respuesta a las demandas y necesidades que surjan y no puedan atenderse con el suelo urbano disponible.

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

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

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

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

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

complementa con otros instrumentos de ordenación urbanística, entre los que se mantienen los ya consagrados Estudios de Detalle, Ordenanzas Municipales y Catálogos, que han demostrado su eficacia a lo largo de los años. Y, como novedad, se incorporan los Planes Básicos de Ordenación Municipal para determinados municipios, como instrumento de ordenación urbanística general y detallada, y los Estudios de Ordenación, como instrumentos de ordenación urbanística específicos con los que dar respuesta a las actuaciones de mejora urbana. Se mantienen las Normas Directoras como instrumento complementario de la ordenación urbanística, aunque con un contenido más flexible que en la regulación anterior, al objeto de contribuir a la correcta integración de la actividad urbanística a esta Ley.

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

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

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

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

privada en el ámbito urbanístico exige, en primer lugar, garantizar la solvencia económica y financiera del que la impulsa.

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

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

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

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

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

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

Con el objeto de poner fin a la proliferación de edificaciones irregulares en suelo rústico, garantizando la sostenibilidad social, ambiental y económica perseguida en esta Ley, se procede a reforzar la disciplina territorial y urbanística autonómica mediante la creación del Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio,

Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía. Con ello se persigue crear un cuerpo especializado de funcionarios que, como apoyo al Cuerpo de Inspectores de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda ya existente, garantice una mayor presencia en el territorio, detectando las actuaciones irregulares en sus primeras fases y, con ello, la rápida adopción de medidas que eviten su consumación.

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

En las disposiciones adicionales se regulan, entre otras cuestiones, las reservas para dotaciones cuando existe legislación sectorial que las regula, los mecanismos de desafectación de las vías pecuarias que discurren por tramos urbanos y aspectos notariales y registrales, con independencia de que a lo largo del texto existan referencias a la necesaria constancia registral de determinados actos y resoluciones para garantizar la publicidad a terceros.

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

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

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

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de la Ley.

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

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

Artículo 2. Competencias administrativas.

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

- a) El sistema de asentamientos.
- b) Las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes.
- c) Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones.
- d) Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.
- e) Las actividades económicas de interés supralocal.
- f) El uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, y en especial cuando afecte a los suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial y a los suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley.

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

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

1. Son fines de la ordenación territorial:

- a) Favorecer la consolidación de un territorio equilibrado, cohesionado y sostenible, respetando la diversidad interna de la región y contribuyendo a la reducción de las desigualdades entre la población andaluza.
- b) Propiciar la articulación territorial interna y con el exterior de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través del sistema intermodal de transportes y sistema de telecomunicaciones.
- c) Facilitar una distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, armonizada con el desarrollo socioeconómico, las potencialidades existentes en el territorio y la preservación de los recursos naturales y culturales.
- d) Consolidar un sistema de ciudades funcional y territorialmente equilibrado, como base para la competitividad de Andalucía, su desarrollo y el acceso a los equipamientos, dotaciones, recursos y servicios en condiciones de igualdad para el conjunto de la ciudadanía, teniendo en cuenta la diversidad de los municipios andaluces según su localización y las necesidades socioeconómicas y de vivienda de cada uno de ellos.
- e) Contribuir a la mitigación y reversión del cambio climático, así como a la adaptación del territorio a las nuevas condiciones que de este se derivan.

- f) Regular, integrar y armonizar las actuaciones públicas y privadas con incidencia en la ordenación del territorio.
2. Son fines de la ordenación urbanística:
- a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.
 - b) Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.
 - c) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.
 - d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.
 - e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.
 - f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.
 - g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.
 - h) Atender a los principios de accesibilidad universal.
3. La actividad de ordenación del territorio es una función pública que corresponde a la Comunidad Autónoma. Comprende los siguientes contenidos:
- a) Establecer el modelo territorial y los objetivos territoriales en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en función del ámbito de actuación y de los diferentes sectores de actividad, incluyendo la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley.
 - b) Coordinar las actuaciones públicas y privadas con incidencia en la ordenación del territorio.
 - c) Llevar a cabo actuaciones tendentes a mejorar la cohesión territorial y a desarrollar de forma sostenible el territorio de la Comunidad Autónoma.
 - d) Identificar los servicios y funciones ecosistémicas de los territorios para garantizar su funcionamiento y los sistemas productivos.
 - e) Evaluar las necesidades de la sociedad y la capacidad de acogida del territorio, planteando alternativas de ordenación que permitan cumplir con los fines de la ordenación territorial.
 - f) Definir los instrumentos de gestión necesarios para alcanzar los objetivos territoriales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 6. Normas de aplicación directa.

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

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

a) En áreas afectadas por procesos naturales y efectos adversos del cambio climático o actividades susceptibles de generar riesgos, tales como inundación, erosión, subsidencia, deslizamiento, incendio, contaminación u otros análogos, las construcciones, edificaciones o instalaciones, o usos del suelo se permitirán siempre que respeten el régimen de protección aplicable, debiendo acometer las medidas legalmente exigidas por la Administración competente para garantizar la prevención y, en su caso, eliminación de los riesgos.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. La invalidez de parte de un instrumento de ordenación no implicará la de las partes de este independientes de aquella y las que sean susceptibles de gestión y

ejecución autónomas, salvo que la parte viciada sea de tal importancia que sin ella no se hubiera aprobado el instrumento de ordenación o quedara desvirtuado el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística.

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

Artículo 8. Cooperación, colaboración y coordinación interadministrativas.

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

2. La Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo coordinará las actividades de la Administración de la Junta de Andalucía en estas materias y propondrá o adoptará las medidas necesarias para promover y facilitar la colaboración y cooperación con la Administración General del Estado y con las Corporaciones Locales.

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

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

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

4. Los órganos de la Administración General del Estado que, en el ejercicio de sus competencias, lleven a cabo actividades de planificación con incidencia territorial

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

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

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

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

Artículo 9. Colaboración público-privada.

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

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

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

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

1.^a Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable.

2.^a Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la normativa técnica aplicable.

3.^a Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la legislación urbanística y el planeamiento de aplicación.

4.^a Verificar la adecuación de la ejecución de las obras a la licencia o a la declaración responsable.

5.^a Colaborar en la realización de actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación.

c) Con el mismo alcance y funciones que los previstos en el párrafo b), podrán colaborar con la Administración entidades privadas debidamente habilitadas que se constituyan en entidades urbanísticas certificadoras cuyos requisitos de organización, funcionamiento, habilitación y registro se establecerán reglamentariamente.

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

a) Convenios urbanísticos de planeamiento para la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de los mismos.

b) Convenios urbanísticos de ejecución para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

c) Convenios de actuaciones territoriales para la formulación, así como para establecer los términos y condiciones de la gestión y la ejecución, de las actuaciones propuestas en los instrumentos de ordenación territorial y de las declaraciones de interés autonómico.

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

1.^a Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

2.^a La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Pública competente en materia de urbanismo se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

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

3.^a Cuantas otras aportaciones económicas que se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

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

5.^a El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración Pública competente en materia de Urbanismo conforme al

artículo 83.2 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

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

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

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

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

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

Artículo 10. La participación ciudadana.

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

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

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

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

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

El plazo máximo para contestar la consulta será de dos meses, salvo que las ordenanzas municipales prevean un plazo inferior. Del transcurso de este plazo sin

contestación expresa no puede deducirse efecto favorable alguno respecto de los términos de la consulta.

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

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

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

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

Artículo 11. Sistema de información territorial y urbanística.

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

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

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

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

TÍTULO I

Régimen del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 12. Clases del suelo.

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

Artículo 13. Suelo urbano.

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

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo.

b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

3. A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.

b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.

c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

4. La condición de solar se extingue:

a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.

b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 14. Suelo rústico.

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

a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

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

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

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

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

CAPÍTULO II

Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

Artículo 15. Condiciones generales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación en los términos establecidos en esta Ley.

c) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sean exigibles, con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo.

d) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

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

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

1. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano comprende los siguientes derechos:

a) Materializar, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos.

b) Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración, de acuerdo a lo establecido en el instrumento de ordenación y en la legislación sectorial de aplicación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

c) Participar y, en su caso, promover las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo.

2. Forman parte del contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano los siguientes deberes:

- a) Ejecutar, en su caso, la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar.
- b) Realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar.
- c) Conservar la edificación para que mantenga las condiciones requeridas para su ocupación y, en su caso, rehabilitarla para que las adquiera.
- d) Participar o solicitar la expropiación en las actuaciones de transformación urbanística que se promuevan por iniciativa pública.
- e) Participar en la ejecución urbanística en el régimen de distribución de beneficios y cargas cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Artículo 19. Derechos y deberes de la propiedad del suelo rústico.

1. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo:

- a) De los usos ordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia.
- b) De los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.

2. También comprende el derecho a participar en las actuaciones de transformación urbanística en los términos establecidos en esta Ley, sus normas de desarrollo, así como en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

3. En los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, los derechos reconocidos en el apartado 1 quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente. Las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación conforme a la legislación básica estatal.

4. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los siguientes deberes:

- a) Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.
- b) Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente Ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.

c) Los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común, cuando sean procedentes, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

d) Cuando el suelo rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta Ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

e) Cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO III

Usos y actividades en suelo rústico

Artículo 20. Actuaciones en suelo rústico.

Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.

Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

c) Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

Artículo 21. Actuaciones ordinarias.

1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

2. Se consideran actuaciones ordinarias:

a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Estas actuaciones valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.

d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

3. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta Ley, requerirán de licencia urbanística municipal.

Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos

necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

Artículo 23. Actuaciones sobre el hábitat rural diseminado.

1. Sobre los ámbitos delimitados como hábitat rural diseminado por los instrumentos de ordenación urbanística general o por los planes especiales podrán desarrollarse las actuaciones urbanísticas que contribuyan a su conservación, mantenimiento y mejora, y que sean compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico donde se localicen.

2. Los titulares de los terrenos y edificaciones comprendidos en estos ámbitos tienen el deber de costear la obtención de los terrenos destinados a las dotaciones públicas y las obras de mejora de las infraestructuras y servicios previstos en el instrumento de ordenación urbanística que los ordene.

3. Reglamentariamente se establecerán determinaciones para la ordenación de estos ámbitos y las condiciones de implantación de nuevas edificaciones. Estas

determinaciones no podrán desvirtuar el carácter rústico de los ámbitos e incluirán las medidas necesarias para su integración territorial, ambiental y paisajística.

TÍTULO II

Régimen de las actuaciones de transformación urbanística

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

2. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.

Artículo 25. Propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

1. La delimitación de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización corresponde al Plan General de Ordenación Municipal y las de mejora urbana y de reforma interior al Plan de Ordenación Urbana. En los supuestos previstos en el artículo 65, corresponde al Plan Básico de Ordenación Municipal la delimitación de las citadas actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a las determinaciones que en estos instrumentos se contengan podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación detallada, previa propuesta de delimitación motivada.

2. La propuesta de delimitación contendrá las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística y una estimación de los costes de urbanización y los plazos de ejecución con detalle suficiente que permita calcular los gastos imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados.

3. El procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación se desarrollará reglamentariamente conforme a las siguientes reglas:

a) El procedimiento se podrá iniciar de oficio o a solicitud de las personas propietarias. Se iniciará de oficio cuando así se haya acordado por la Administración Pública a iniciativa propia o en virtud de propuesta realizada por otra Administración o entidad pública adscrita o dependiente de esta, sin perjuicio del derecho de petición de cualquier persona física o jurídica.

b) La tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento. Se requerirá informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo cuando su objeto sea una actuación de nueva urbanización que será emitido en el plazo de un mes.

c) El procedimiento contemplará un periodo de información pública no inferior a un mes y el plazo máximo de resolución del mismo será de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración competente para su tramitación o, cuando la iniciativa sea pública, desde el acuerdo

de inicio. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa determinará su caducidad, y en los iniciados a solicitud de las personas propietarias legítima a las mismas para entenderla desestimada por silencio.

d) El instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde la resolución del procedimiento. El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación.

Artículo 26. Áreas de reparto y aprovechamiento en las actuaciones de transformación urbanística.

1. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se desarrollará, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

2. A estos efectos, cuando esté prevista la ejecución sistemática, las actuaciones se incluirán en un área de reparto de la que formarán parte los terrenos pertenecientes a los sistemas generales adscritos a la misma para su obtención.

3. En cada área de reparto se determinará el aprovechamiento medio que le corresponde, que vendrá determinado por el cociente entre la suma de los aprovechamientos objetivos de los ámbitos que pertenecen al área y la superficie total de ésta, descontando la superficie de los terrenos pertenecientes a los sistemas generales o locales ya obtenidas y afectadas a su destino.

4. El aprovechamiento objetivo de un ámbito se determinará ponderando su edificabilidad en función del uso y tipología característica y, cuando implique un valor diferenciado, en función de la localización y las cargas de urbanización que deba soportar la actuación.

5. El aprovechamiento urbanístico de una parcela viene determinado por la edificabilidad ponderada en función del uso y tipología correspondiente a su calificación urbanística.

CAPÍTULO II

Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.

El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Artículo 29. Actuaciones de reforma interior.

1. Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

2. En los términos previstos en el artículo 24, se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión.

3. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la regeneración de la ciudad existente.

4. El ámbito de estas actuaciones se delimitará, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente por el Plan de Reforma Interior, no pudiendo contradecir en este último caso las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana.

Artículo 30. Deberes de las actuaciones de reforma interior.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

CAPÍTULO III

Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico

Artículo 31. Actuaciones de nueva urbanización.

1. Podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.

Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

2. Los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana. De esta condición quedan exceptuados los siguientes supuestos:

1.º Los que no puedan ubicarse en continuidad con el suelo urbano, debido a la existencia justificada de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales.

2.º Los de uso global de actividades económicas o turístico que, de forma justificada, deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes.

3.º Las actuaciones de carácter supralocal contempladas expresamente en los instrumentos de ordenación territorial, las declaradas de interés autonómico o aquellas que se ejecuten conforme a procedimientos de concertación entre Administraciones Públicas.

4.º La incorporación de las agrupaciones irregulares compatibles con el modelo territorial y urbanístico previstas en el artículo 176.

Artículo 32. Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de nueva urbanización, de conformidad con la legislación básica estatal:

- a) Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación.
- b) Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Se deberá justificar que los usos y tipologías en los que se concrete la cesión de aprovechamiento son adecuados para los fines del citado patrimonio municipal de suelo.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

- c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente.

- d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

- e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

TÍTULO III

La ordenación territorial

CAPÍTULO I

Principios y directrices generales

Sección 1.ª Principios de la ordenación territorial

Artículo 33. Concepto y alcance de la ordenación territorial.

1. Se entiende por ordenación del territorio, a los efectos de esta Ley, la función pública cuyo contenido se establece en el apartado 3 del artículo 3, desarrollada a través de determinaciones, instrumentos de ordenación y proyectos que identifiquen y movilicen los recursos, oportunidades y potencialidades de desarrollo existentes en el ámbito territorial de referencia.

2. La ordenación del territorio opera al servicio del interés general y desde una escala supralocal, aportando a los instrumentos de ordenación urbanística y a la planificación sectorial la referencia territorial, en el marco de los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, teniendo en cuenta la caracterización y singularidad de los municipios.

3. Con el fin de propiciar la vertebración territorial de Andalucía y un desarrollo equilibrado y sostenible que mejore la competitividad económica y la cohesión social, se establecen los siguientes principios para la ordenación territorial:

- a) Implantación racional y equilibrada de los usos y actividades en el territorio, de forma que se garantice su diversidad y se asegure el óptimo aprovechamiento del suelo como recurso natural no renovable.
- b) Tratamiento diferenciado de las distintas zonas del territorio desde la perspectiva de la cooperación y competitividad territorial para lograr la vertebración y superar los desequilibrios.
- c) Asignación de los usos del suelo en función de las aptitudes del medio físico y las necesidades de la población.
- d) Utilización racional de los recursos naturales, desde la perspectiva de la sostenibilidad social, ambiental y económica, en especial de los recursos hídricos, garantizando la eficiencia territorial de su uso.
- e) Utilización racional de los espacios de especial valor agrícola, ganadero, forestal, ecológico o cultural, preservándolos de instalaciones, actividades o usos incompatibles con su naturaleza y coadyuvando a la protección de la biodiversidad.
- f) Preservación de espacios adecuados para albergar usos de interés general.
- g) Preservación del patrimonio natural y cultural, como componente básico de la estructura territorial y para su puesta en valor como recurso de desarrollo local y regional.
- h) Implantación de las infraestructuras con criterios de calidad, economía y eficiencia, tanto ambientales como territoriales, con especial atención al sistema de transportes.
- i) Prevalencia de los criterios de interés general y social en la ubicación de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios de interés supralocal, en los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 34. Instrumentos de ordenación territorial.

1. La ordenación territorial se realizará a través de los siguientes instrumentos:
 - a) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
 - b) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
 - c) Los Proyectos de Actuación Autonómicos, cuando desarrollan actuaciones no previstas en el planeamiento territorial vigente que, de conformidad con lo previsto en esta Ley, sean declaradas de interés autonómico.
2. Los planes de ordenación del territorio concretarán la naturaleza y efectos de sus determinaciones, con arreglo a lo previsto en el artículo 5.
3. Los instrumentos de ordenación del territorio se someterán a evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con lo previsto en la legislación ambiental.
4. La documentación de los planes de ordenación del territorio será la necesaria para desarrollar y justificar adecuadamente sus contenidos específicos, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.
5. En caso de discrepancias entre los distintos documentos de los instrumentos de ordenación territorial, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica. La Memoria de Ordenación constituye el documento de referencia para la interpretación del contenido del instrumento de ordenación territorial.

Sección 2.^a Determinaciones para la protección del litoral

Artículo 35. Principios básicos para la ordenación del litoral.

1. Se considera espacio litoral, a los efectos de esta Ley, la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre definida por la legislación específica en materia de costas, excluyendo de la misma las zonas contiguas a los márgenes de los ríos. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán incorporar al espacio litoral aquellas otras zonas que se consideren necesarias para alcanzar los objetivos de protección y accesibilidad del litoral.

2. El espacio litoral debe preservarse de actuaciones que puedan menoscabar su conservación y puesta en valor como recurso territorial básico de la Comunidad Autónoma y, como tal, debe ser objeto de una ordenación compatible con la legislación básica estatal en materia de costas, la legislación sectorial que pudiese afectar a la misma y con un desarrollo sostenible adecuado a la capacidad de acogida del territorio. Se prestará especial atención a la adopción de medidas que puedan contribuir a la adaptación del litoral a los efectos del cambio climático, así como a la mitigación de factores que acentúen el mismo.

3. Las actos y usos del suelo sometidos a actos de intervención municipal y las actuaciones de transformación urbanística que, en ausencia de instrumento de ordenación territorial o sin estar expresamente previstas en él, se implanten en los suelos rústicos incluidos en el espacio litoral tendrán, a efectos de esta Ley, la consideración de actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.

4. En las actuaciones de nueva urbanización, los terrenos incluidos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre que carezcan de ordenación urbanística detallada deberán ser destinados a sistema general o local de espacios libres.

Asimismo, en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección.

Artículo 36. Medidas específicas para la protección del espacio litoral.

1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que comprendan terrenos incluidos en el espacio litoral deberán incluir, en el marco de la legislación básica estatal en materia de costas, las siguientes determinaciones específicas destinadas a la protección del litoral:

- a) La delimitación del espacio litoral conforme a lo establecido en el artículo 35.
- b) La indicación de las zonas del espacio litoral que por sus funciones territoriales o por sus valores naturales o paisajísticos deben ser preservadas del desarrollo urbanístico o deban formar parte de infraestructuras verdes.
- c) Directrices para la ordenación de las áreas de crecimiento de los núcleos urbanos situados en el espacio litoral de forma que se garantice, además del acceso y uso público del frente litoral previendo aparcamientos y accesos al mar suficientes, la reserva de suelo para espacios libres y usos dotacionales y estratégicos vinculados a la puesta en valor del espacio frente litoral como recurso turístico.
- d) Directrices para minimizar los daños sobre las personas, bienes y el medio ambiente en las zonas con riesgos naturales.
- e) El establecimiento de corredores o ámbitos de conexión del sistema costero con los espacios libres interiores, a fin de proporcionar conectividad al territorio, preservando la funcionalidad de los ecosistemas y evitando su fragmentación.

f) Las determinaciones de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y del instrumento de ordenación urbanística que deban ser objeto de adaptación, justificando las alteraciones propuestas.

2. En ausencia de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, o en caso de que estos no contengan las determinaciones específicas contempladas en el apartado anterior, los instrumentos de ordenación urbanística general justificarán su adecuación a los criterios que establezca el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en relación con la ordenación y protección del litoral.

Sección 3.ª Determinaciones para la protección del paisaje

Artículo 37. Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística.

1. Se entiende por paisaje, a los efectos de esta Ley y de acuerdo con la definición del Convenio Europeo del Paisaje, cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales, humanos o de ambos.

2. La política del paisaje comprenderá la formulación por parte del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de las estrategias y directrices que permitan la adopción de medidas específicas dirigidas a la protección, gestión y ordenación de los paisajes, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y de los instrumentos de planificación ambiental.

3. El paisaje debe integrarse en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y, en general, ser tenido en cuenta en todas las políticas sectoriales en aras de la consecución de los objetivos de calidad paisajística.

4. Los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia, que tendrá el siguiente contenido mínimo:

a) La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor.

b) Criterios generales o zonales de integración paisajística.

c) Identificación de actuaciones de intervención dirigidas a dotar de accesibilidad a los recursos, a la regeneración, en su caso, de áreas degradadas y a la mejora de la visibilidad o integración visual.

5. Los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción, conforme a los siguientes criterios.

a) Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor y especialmente: los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos históricos y de elementos patrimoniales y el entorno de los recorridos escénicos.

b) Integrarán las actuaciones de transformación urbanística en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

c) Establecerán medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, para poner en valor las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan y para recuperar los paisajes deteriorados.

6. Las actuaciones urbanísticas se adaptarán al entorno, rural o urbano, en el que se sitúan. Los proyectos que las definan tendrán en consideración los elementos naturales y patrimoniales, la topografía, y el resto de elementos que, conforme a lo

establecido en los instrumentos de ordenación, conforman el carácter del paisaje de su ámbito de actuación.

Artículo 38. Catálogos de Paisaje.

1. Los Catálogos de Paisaje son documentos de carácter descriptivo, analítico y prospectivo que identifican los paisajes, analizan sus características y las fuerzas y presiones que los transforman, identifican sus valores y estado de conservación, y proponen los objetivos de calidad paisajística.

2. Los Catálogos de Paisaje serán aprobados por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y constituyen la base técnica de apoyo para la redacción de las estrategias y directrices definidas en el apartado 2 del artículo 37, así como para la elaboración de los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación urbanística general y del Plan de Ordenación Urbana, sin perjuicio de las competencias propias de los Municipios en esta materia. Su contenido y documentación, así como el procedimiento para su elaboración, se determinarán reglamentariamente.

CAPÍTULO II

Los instrumentos de ordenación territorial

Sección 1.ª El plan de ordenación del territorio de Andalucía

Artículo 39. Objeto y finalidad.

1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tiene por objeto establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes e instrumentos regulados en esta Ley y para las Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio, así como para la acción pública en general.

2. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tiene por finalidad:

a) El equilibrio y la cohesión social y económica del territorio, y la mejora de la competitividad para el desarrollo económico y de la calidad de vida de los ciudadanos, integrando el sistema de transportes y la movilidad en el territorio.

b) La utilización racional de los recursos naturales y la consecución de un territorio más resiliente y menos vulnerable ante el cambio climático.

c) La integración coordinada de las políticas de desarrollo territorial de la Unión Europea y del Estado, y la puesta de manifiesto de las determinaciones que deban ser referentes para dichas políticas.

d) Propiciar la coordinación y cooperación con las regiones del entorno geopolítico próximo y con las pertenecientes a los mismos organismos de ámbito europeo.

e) Establecer el marco para la cooperación interadministrativa de la Administración Autónoma con el resto de Administraciones Públicas en materia territorial y urbanística, y de estas entre sí, así como con las entidades representativas de los intereses sociales, económicos y sectoriales, para diseñar políticas de carácter sectorial dirigidas al interés general de los ciudadanos.

3. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía se coordinará con el Plan Andaluz de Acción por el Clima en relación con aquellos aspectos que tengan incidencia en materia de cambio climático.

Artículo 40. Contenido.

1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tendrá el siguiente contenido:

a) El diagnóstico de las oportunidades y problemas territoriales, los objetivos específicos a alcanzar y la definición de las propuestas de actuación durante el periodo de vigencia del plan.

- b) El esquema de articulación territorial, integrado por el sistema de ciudades, sus funciones urbanas y sus áreas de influencia, los principales ejes de comunicación del territorio, los criterios para la mejora de la accesibilidad y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, hidráulicas, de las telecomunicaciones, de la energía y otras análogas.
- c) Los criterios territoriales básicos para la delimitación y selección de áreas de ordenación territorial, ambiental, económica y sectorial, y su integración en el sistema de transportes.
- d) Los criterios territoriales básicos para la ordenación del espacio litoral, para la localización de los espacios libres, equipamientos y servicios e infraestructuras de ámbito o carácter supralocal y para la localización de viviendas protegidas.
- e) Los criterios territoriales básicos para la gestión sostenible del agua y de los demás recursos naturales, así como para la preservación y puesta en valor del patrimonio cultural, natural, paisajístico y arquitectónico.
- f) La identificación, en su caso, de actuaciones concretas territoriales con relevancia estratégica.
- g) La indicación de las zonas afectadas por procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos catastróficos y la definición de las determinaciones territoriales de actuación a contemplar para su prevención, incluidas las necesarias para contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático y la adaptación del territorio a las nuevas condiciones derivadas del mismo.
- h) Los criterios territoriales básicos dirigidos a evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico, de conformidad con lo que reglamentariamente se establezca.
- i) La indicación de las áreas o sectores que deban ser objeto de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, así como los programas coordinados destinados a desarrollar las estrategias y directrices territoriales del Plan.
- j) Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que deban ser objeto de aplicación directa y aquellas que han de ser objeto de adaptación estableciendo un plazo para ello, transcurrido el cual serán de aplicación directa para la Administración y los ciudadanos sus determinaciones, según la naturaleza de las mismas.
- k) La concreción de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión.
- l) La estimación económica de las acciones comprendidas en el plan y sus prioridades de ejecución.
- m) Las previsiones para el desarrollo y ejecución del plan.
- n) Los criterios de periodicidad y contenido necesario para la elaboración de memorias de gestión en las que se evalúe el grado de cumplimiento de las determinaciones del plan y sus efectos.
- Para ello se definirá un sistema de indicadores objetivos de gestión, sostenibilidad y resultado para conocer la evaluación y efectuar el informe de seguimiento del plan.
- ñ) Los demás aspectos que el Consejo de Gobierno considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.

Artículo 41. Procedimiento de elaboración y aprobación.

1. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acordar la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
2. El acuerdo de formulación establecerá los objetivos generales que habrán de orientar su redacción, la composición y funciones de la comisión de redacción y el procedimiento y plazo para su elaboración.
3. En el procedimiento de elaboración del plan se garantizará la información pública por un plazo no inferior a dos meses y la participación de las Administraciones Públicas y entidades públicas afectadas por razón de su competencia, así como de los distintos actores interesados mediante procesos de gobernanza.
4. Durante el período de información pública se solicitarán los informes preceptivos conforme a la normativa sectorial aplicable.
5. El plan, una vez aprobado por el Consejo de Gobierno, se remitirá al Parlamento para su aprobación, de acuerdo con el artículo 106.11 del Estatuto de Autonomía, y conforme a la tramitación prevista para los planes en el artículo 149 del Reglamento del Parlamento de Andalucía.
6. Una vez aprobado el plan por el Parlamento y efectuadas por el Consejo de Gobierno las adaptaciones que vengan requeridas por las Resoluciones de la Cámara, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su efectividad.

Artículo 42. Instrumentos para el desarrollo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía se desarrolla a través de los siguientes instrumentos:

- a) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
- b) Las actividades de planificación de la Junta de Andalucía que, en aplicación de esta Ley, tienen la consideración de planes con incidencia en la ordenación del territorio.

Sección 2.^a Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional

Artículo 43. Definición, objetivos y ámbito.

1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional establecen los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito y tienen los siguientes objetivos:

- a) Propiciar en su ámbito la utilización adecuada, racional y equilibrada del territorio y de sus recursos naturales, tanto por parte de las Administraciones Públicas y entidades públicas, como por los agentes privados.
- b) Constituir el marco de referencia territorial para la formulación, desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones Públicas y entidades públicas, así como para el desarrollo de las actividades de los particulares con incidencia en el territorio.

2. El ámbito de los planes abarcará necesariamente el conjunto de términos municipales, completos y contiguos, que por sus características físicas, funcionales y socioeconómicas conformen un área coherente de ordenación territorial. Su delimitación se llevará a cabo atendiendo a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Artículo 44. Contenido y documentación.

1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional tendrán el siguiente contenido:

- a) Los objetivos territoriales a alcanzar y las propuestas a desarrollar durante la vigencia del plan.
- b) Definición de la estructura funcional básica del territorio objeto de ordenación, con indicación del sistema de infraestructuras básicas, el sistema de asentamientos y los equipamientos y servicios de carácter supralocal necesarios para el desarrollo de los objetivos propuestos y que permitan la interconexión urbano-rural en el ámbito.
- c) En relación con la compatibilidad de usos en el territorio:
- 1.º Objetivos y directrices para la preservación, ordenación y gestión del paisaje del ámbito.
 - 2.º Determinaciones para la preservación del suelo rústico atendiendo a los valores naturales, productivos y paisajísticos, del patrimonio histórico, así como a otros recursos de interés presentes en el ámbito del plan.
 - 3.º Delimitación de las zonas afectadas por procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos de cualquier tipo, estableciendo directrices y normas de aplicación en las mismas, incluidas las necesarias para contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático y la adaptación del territorio a las nuevas condiciones derivadas del mismo.
 - 4.º Indicación de las afecciones sectoriales delimitadas por la Administración competente según la materia, así como el inventario de los dominios públicos y sus servidumbres.
 - 5.º Identificación de actividades con incidencia en la ordenación del territorio existentes y delimitación de zonas preferentes para su implantación.
- d) En relación con el sistema de asentamientos:
- 1.º Definición de los elementos integrantes del sistema de asentamientos, así como la caracterización de los municipios a los efectos de determinar el instrumento de ordenación urbanística general exigible en el marco de lo establecido en esta Ley.
 - 2.º Determinaciones para el desarrollo y crecimiento de los núcleos urbanos.
 - 3.º Previsión y directrices de localización e implantación de equipamientos y servicios de carácter supralocal, así como de viviendas protegidas.
 - 4.º Previsión y directrices de localización y desarrollo de áreas estratégicas para el sistema económico y productivo del ámbito.
 - 5.º Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico, de conformidad con lo que reglamentariamente se establezca
- e) En relación con el sistema de infraestructuras básicas:
- 1.º Esquema del sistema de comunicaciones y transportes, y previsiones y criterios para la mejora de la movilidad sostenible del ámbito.
 - 2.º Previsiones y directrices para la localización e implantación de las infraestructuras del ciclo integral del agua, tratamiento y eliminación de residuos, de telecomunicación, energéticas y otras análogas.
- f) Las determinaciones de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y de los planes urbanísticos vigentes en su ámbito que deban ser objeto de adaptación, justificando las alteraciones propuestas para ellos.
- g) La concreción de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión.
- h) La estimación económica de las acciones comprendidas en el Plan y sus prioridades de ejecución.

- i) Las previsiones para el desarrollo y ejecución, determinando los instrumentos de ordenación y gestión territorial para el desarrollo de las actuaciones propuestas, así como los mecanismos necesarios de compensación, en su caso.
 - j) Los criterios de periodicidad y contenido necesario para la elaboración de memorias de gestión en las que se evalúe y analice el grado de cumplimiento de las determinaciones del plan y de sus efectos. Para ello se definirá un sistema de indicadores objetivos de gestión, sostenibilidad y resultado para conocer la evaluación y efectuar el informe de seguimiento del plan.
 - k) Los demás aspectos que el Consejo de Gobierno considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.
2. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional deberán incorporar los siguientes documentos:
- a) Memoria informativa, que contendrá el análisis y diagnóstico de las oportunidades y problemas para la ordenación del territorio en el momento de la elaboración del plan, así como la información sobre los dominios públicos existentes.
 - b) Memoria de ordenación, que contendrá la definición de los objetivos y directrices de la ordenación, las propuestas y medidas y, en su caso, las determinaciones objeto de adaptación de los planes a que se hace referencia en el apartado 1.f).
 - c) Memoria económica, con la estimación de las acciones comprendidas en el plan y su orden de prioridad de ejecución.
 - d) Normativa, que contendrá las determinaciones de ordenación y de gestión del plan y su naturaleza, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.
 - e) Documentación gráfica, con cartografía georreferenciada de información y propuesta, para la correcta comprensión de su contenido, que incluirá la delimitación de los dominios públicos existentes con sus servidumbres y afecciones.

Artículo 45. Procedimiento y tramitación.

1. Corresponde al Consejo de Gobierno acordar la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de oficio o a instancia de las Corporaciones Locales.
2. Con carácter previo a elevar su propuesta, la persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio dará audiencia a las Corporaciones Locales incluidas en el ámbito del plan.
3. El acuerdo de formulación establecerá el ámbito, los objetivos generales que habrán de orientar su redacción, la composición y funciones de la comisión de redacción y el procedimiento y plazo para su elaboración.
4. En la comisión de redacción participará una representación de los municipios afectados.
5. Con anterioridad a la elaboración del proyecto de plan que se someta a información pública, se elaborará un borrador del plan, que se remitirá a las Corporaciones Locales afectadas, para que en el plazo de un mes puedan formular sus observaciones, sugerencias, alternativas y propuestas, y a los organismos y empresas responsables de la prestación de los servicios públicos de energía, telecomunicaciones, agua y residuos. Asimismo, se promoverá la participación de los distintos actores interesados mediante procesos de gobernanza.
6. Redactado el plan, se someterá a información pública y audiencia a las Administraciones Públicas y entidades públicas afectadas por razón de su

competencia, por un plazo no inferior a dos meses y se solicitarán los informes preceptivos.

7. El plan será aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno, dando cuenta al Parlamento y publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su efectividad.

Sección 3.ª Instrumentos de desarrollo y gestión territorial

Artículo 46. Instrumentos de desarrollo y ejecución.

1. Las actuaciones propuestas por los planes de ordenación del territorio y, en su caso, incluidas en programas coordinados podrán desarrollarse a través de los siguientes instrumentos:

- a) Declaración de Interés Autonómico y, en su caso, Proyectos de Actuación Autonómicos, en los términos regulados por los artículos 50 y 51.
- b) Instrumentos de ordenación urbanística.
- c) Planes Especiales de iniciativa autonómica.
- d) Proyectos de obras y urbanización.

2. La incorporación a los instrumentos de ordenación urbanística de las actuaciones que requieran desarrollo urbanístico se llevarán a cabo mediante el procedimiento previsto en el artículo 25 y su ordenación detallada se llevará a cabo mediante los instrumentos urbanísticos previstos a estos efectos en la presente Ley.

3. Los Planes Especiales de iniciativa autonómica podrán desarrollar directamente aquellas actuaciones de carácter público que no reúnan las condiciones específicas para ser declaradas actuaciones de interés autonómico en el marco de lo establecido en el artículo 50. Los Planes Especiales establecerán la delimitación concreta de la actuación y la ordenación detallada del ámbito, y se ajustarán a las siguientes reglas para su elaboración y aprobación:

- a) Las determinaciones serán las precisas para el desarrollo y ejecución de la actuación propuesta en el marco de las directrices establecidas por el instrumento de ordenación territorial y según se determine reglamentariamente.
- b) El contenido documental se ajustará a lo establecido en el artículo 62 y demás preceptos aplicables de esta Ley, en función del objeto y finalidad.
- c) La formulación, tramitación y aprobación corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con sujeción a las reglas y trámites establecidos en esta Ley para el resto de instrumentos de ordenación urbanística.
- d) La aprobación de todos los instrumentos y documentos que se precisen para la ejecución de sus determinaciones, incluidos los proyectos de urbanización que procedieren, corresponderá a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4. La ejecución de las actuaciones territoriales declaradas de interés autonómico, así como aquellas desarrolladas directamente por Planes Especiales de iniciativa autonómica, conllevarán la consideración de sus respectivos ámbitos con la clasificación que proceda, de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 14.

5. Los instrumentos de ordenación territorial podrán establecer reservas de terrenos para la ejecución de actuaciones territoriales de carácter público, a los efectos establecidos en el artículo 130.

Artículo 47. Programas coordinados para la gestión territorial.

1. Los Programas Coordinados son instrumentos de gestión territorial que tienen por objeto impulsar y coordinar el desarrollo de las directrices y propuestas que establezcan los planes de ordenación del territorio.
2. Los Programas Coordinados serán elaborados y aprobados por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca, y en coordinación y con la participación de los organismos responsables del ejercicio de las políticas públicas con incidencia en la ordenación del territorio.
3. Sin perjuicio de la documentación y determinaciones que reglamentariamente se establezcan, los Programas Coordinados para la gestión territorial incorporarán, al menos, el siguiente contenido:
 - a) Memoria justificativa y descripción pormenorizada de las actuaciones propuestas.
 - b) Medidas para garantizar la coherencia de las actuaciones del Programa con otras ejecutadas o previstas por las Administraciones Públicas.
 - c) Evaluación económica de las actuaciones y su programación temporal en el marco de los presupuestos de la Comunidad Autónoma.
 - d) Previsión de los instrumentos y mecanismos de desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones propuestas.
 - e) Medidas de seguimiento y control del cumplimiento del programa.

CAPÍTULO III

Planes y actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio

Sección 1.ª Los planes con incidencia en la ordenación del territorio

Artículo 48. Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.

1. Se consideran Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio los instrumentos de planificación sectorial y las estrategias sectoriales de la Junta de Andalucía que, por razón de su contenido y alcance, y de conformidad con la legislación específica de aplicación, tienen una repercusión directa sobre las relaciones y actividades que se desarrollan en el territorio y, por ello, su elaboración y tramitación deben llevarse a cabo de conformidad con lo establecido en esta Ley.
2. Los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, sin perjuicio de los contenidos específicos establecidos por la correspondiente legislación sectorial o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán los siguientes contenidos:
 - a) La expresión territorial del análisis y diagnóstico del sector.
 - b) La especificación de los objetivos territoriales a conseguir, de acuerdo con las necesidades sectoriales y las directrices establecidas por los planes de ordenación del territorio para la planificación sectorial.
 - c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y con las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que les afecten.

Artículo 49. Elaboración y tramitación.

1. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en la materia, acordar la formulación de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.
2. La elaboración de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio se regirá por la correspondiente legislación sectorial y por el acuerdo de formulación.
3. A fin de garantizar desde el primer momento la correcta inserción de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio en el marco territorial definido por los instrumentos de ordenación territorial, el órgano competente para su elaboración

consultará previamente con la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como con las Administraciones Públicas y entidades públicas afectadas por razón de su competencia, la adecuación de las alternativas propuestas a las directrices y determinaciones establecidas por la ordenación territorial vigente.

4. Una vez redactado el plan, el órgano competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitirá informe sobre la incidencia territorial de sus determinaciones en el plazo de dos meses. Transcurrido este periodo sin pronunciamiento expreso, se considerará que dicho informe tiene carácter favorable.

5. El plan será aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno.

6. Las modificaciones de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que supongan una alteración de sus objetivos territoriales se someterán a informe sobre la incidencia territorial en los mismos términos que los planes de nueva formulación.

Sección 2.ª De las actuaciones de interés autonómico

Artículo 50. Declaración de Interés Autonómico.

1. El Consejo de Gobierno podrá declarar de Interés Autonómico, por su especial relevancia derivada de su magnitud, su proyección social y económica o su importancia para la estructuración territorial de Andalucía:

a) Las actuaciones de carácter público contempladas en planes de ordenación del territorio y en planes con incidencia territorial. Estas actuaciones podrán ejecutarse mediante la colaboración público-privada.

b) Las actividades de intervención singular, de carácter público, relativas a los ámbitos sectoriales que tengan incidencia supralocal, en los términos establecidos en esta Ley.

c) Las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía, conforme a su normativa específica.

2. La Declaración de Interés Autonómico se ajustará al siguiente procedimiento:

a) La propuesta de la Declaración corresponderá a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previa iniciativa de la Consejería competente en razón a la actuación. En el caso de inversiones empresariales, previa declaración de interés estratégico de la actuación por el órgano competente, conforme a su normativa específica.

b) Para la Declaración se aportará estudio previo, anteproyecto u otro documento de análogo alcance, a los que se acompañará memoria justificativa en la que se acredite su especial relevancia para el desarrollo social, territorial y económico de Andalucía.

En caso de que la actuación suponga la innovación del planeamiento urbanístico del municipio o municipios afectados, se aportará la documentación necesaria para justificar su viabilidad urbanística.

c) La Declaración requerirá de información pública por plazo no inferior a un mes, así como de audiencia a las Administraciones Públicas gestoras de intereses públicos afectados, a las que se requerirán los informes o pronunciamientos preceptivos. Cuando deban emitirse por órganos pertenecientes a la Comunidad Autónoma, los plazos de emisión quedarán reducidos a la mitad. Simultáneamente se acordará su remisión al Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la actuación para consulta y concertación de sus contenidos por plazo no inferior a dos meses. Transcurrido dicho plazo, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá proseguir con la propuesta, previos informes justificativos de la falta de acuerdo.

- d) En el acuerdo de Declaración de Interés Autonómico, el Consejo de Gobierno determinará su alcance y las condiciones para su desarrollo.
- En el acuerdo se podrán adoptar cuantas medidas se precisen para la construcción y explotación de las obras de titularidad pública por la Administración de la Junta de Andalucía o, en su caso, mediante la intervención de sus empresas públicas.
- Para las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico, el Consejo de Gobierno establecerá, además, las obligaciones que deberá asumir la persona promotora de la actuación o inversión objeto de la declaración.
3. Lo previsto en los apartados anteriores no se aplicará en aquellos supuestos en los que la legislación sectorial de aplicación contenga normas específicas sobre la declaración de interés autonómico de determinadas obras de titularidad pública, así como en aquellos casos en los que la declaración esté regulada con tal carácter en los planes de ordenación del territorio o en los planes con incidencia territorial o que deban llevarse a cabo en el marco del apartado 3.b) del artículo 9.
4. La Declaración de Interés Autonómico legitima directamente el desarrollo y ejecución de la actuación y, en consecuencia:
- a) Afectará y comprenderá todas las obras correspondientes a las actuaciones objeto de la declaración.
 - b) Implica la modificación directa de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional cuando sus determinaciones supongan una alteración de dichos planes.
 - c) Sin perjuicio de sus efectos directos, según lo dispuesto en los apartados siguientes, sus determinaciones vincularán directamente al instrumento de ordenación urbanística municipal o de los municipios afectados, que deberán incorporarlas mediante su innovación.
5. La aprobación por la Administración de la Junta de Andalucía de los estudios, planes y proyectos necesarios para el desarrollo y ejecución de las actuaciones objeto de la Declaración de Interés Autonómico, incluidos, en su caso, los Proyectos de Actuación Autonómicos, tendrá, de acuerdo con su alcance concreto, los siguientes efectos, además de los que pudiera prever la legislación sectorial de aplicación:
- a) En actuaciones de carácter público, llevará implícita la declaración de la utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación a los efectos de la expropiación forzosa de los bienes y adquisición de derechos necesarios para la ejecución de la actuación y para su conexión a las redes generales. Todo ello sin perjuicio de que la ejecución urbanística de las mismas se pueda llevar a cabo mediante otras formas de gestión previstas en esta Ley.
- En las actuaciones de carácter privado, llevará implícita la declaración de la utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación a los efectos de la expropiación forzosa de los terrenos necesarios para las conexiones a las redes generales.
- b) En actuaciones de carácter público, la construcción y puesta en funcionamiento de las obras no estarán sujetas a licencias ni a actos de control preventivo municipal.
- En consecuencia, la declaración legitimará inmediatamente la ejecución de las actuaciones de carácter público, siendo sus determinaciones directamente aplicables, salvo que requiera desarrollo urbanístico mediante Proyecto de Actuación Autonómico, debiendo garantizarse en el procedimiento la participación del municipio.
- c) En el caso de actuaciones de carácter privado, previo ejercicio del correspondiente acto de intervención o de posterior control municipal, la declaración legitimará inmediatamente su ejecución, siendo sus determinaciones directamente aplicables,

salvo que se requiera desarrollo urbanístico mediante Proyecto de Actuación Autonómico.

Los plazos para el otorgamiento de las licencias y autorizaciones, o en su caso declaraciones responsables, que resulten preceptivas para la ejecución y puesta en funcionamiento de las actuaciones quedarán reducidos a la mitad.

6. El incumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en la Declaración de Interés Autonómico para las actuaciones de carácter privado determinará, previa tramitación del oportuno expediente, su revocación por el Consejo de Gobierno, sin perjuicio de las responsabilidades en que se hubiera podido incurrir de acuerdo con la normativa que sea de aplicación.

Artículo 51. Proyecto de Actuación Autonómico.

1. Cuando las actuaciones objeto de la Declaración de Interés Autonómico supongan la implantación de usos productivos, dotaciones o cualesquiera otros que precisen desarrollo urbanístico, la ordenación del ámbito se efectuará mediante la aprobación por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de un Proyecto de Actuación Autonómico.

2. El Proyecto de Actuación Autonómico deberá justificar la concreta ubicación y delimitación de la actuación, su incidencia territorial y ambiental, y su grado de integración con la planificación y ordenación vigente, así como asegurar el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto.

El Proyecto de Actuación Autonómico contendrá todas las determinaciones de ordenación y gestión que se precisen para su realización efectiva. A estos efectos, deberá prever la distinción entre los espacios de dominio público y otros espacios de titularidad pública o privada.

3. Podrá considerarse Proyecto de Actuación Autonómico a los efectos de este artículo cualquier documento previsto, con análogo alcance, en la legislación sectorial aplicable a la actuación de que se trate.

4. La aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico requerirá un trámite de información pública por plazo no inferior a un mes, con requerimiento de los informes y dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados que sean legalmente preceptivos.

Se dará audiencia al Ayuntamiento o Ayuntamientos de los términos municipales en que aquel se ubique y a las Administraciones Públicas afectadas, por plazo no inferior a dos meses.

5. La ejecución del Proyecto de Actuación Autonómico podrá incluir la delimitación de unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación de cada unidad, y se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.

6. La aprobación de todos los instrumentos y documentos que se precisen para el desarrollo y completa ejecución del Proyecto de Actuación, incluidos los proyectos de urbanización que procedieren, corresponderá en todo caso a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

7. Para el desarrollo de las actuaciones a que se refiere el presente artículo podrán celebrarse convenios con el municipio o municipios afectados, en los que podrán concertarse los términos de la actuación y su ejecución, así como constituir órganos de gestión para su desarrollo y ejecución.

Sección 3.^a De las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio

Artículo 52. Definición e informe de las Actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.

1. Son Actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio las actuaciones que tienen incidencia supralocal en los términos previstos en el artículo 2. Dichas actuaciones requerirán de informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que será vinculante siempre que se efectúen en ausencia de instrumento de ordenación o plan o no estén contempladas en ellos.
2. El informe a que hace referencia el apartado anterior versará sobre la coherencia territorial de la actuación en virtud de sus efectos en la ordenación del territorio y señalará, en su caso, las medidas correctoras, preventivas o compensatorias que deban adoptarse. A estos efectos, el órgano promotor de la actuación remitirá la documentación que permita valorar las incidencias previsibles en la ordenación del territorio conforme a lo previsto en el artículo 2, así como su afección al paisaje del ámbito.
3. El plazo para la emisión del informe será de dos meses, contados desde la fecha de presentación de la solicitud completa con la documentación a que se refiere el apartado 2 anterior en el registro electrónico de la Administración competente para su emisión. Transcurrido este plazo sin pronunciamiento expreso, se considerará que el informe tiene carácter desfavorable.
4. En las actuaciones promovidas por la Administración de la Junta de Andalucía, las discrepancias que pudieran surgir respecto al contenido del informe serán resueltas por el Consejo de Gobierno.

CAPÍTULO IV

Efectos y vigencia de los instrumentos de ordenación territorial

Sección 1.ª Efectos de los instrumentos de ordenación del territorio

Artículo 53. Suspensión cautelar de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. El Consejo de Gobierno, previa audiencia del municipio o municipios afectados, podrá acordar de forma motivada y simultáneamente o con posterioridad a la formulación de los planes de ordenación del territorio la suspensión de la tramitación de la innovación del instrumento de ordenación urbanística que tenga incidencia o interés supralocal.
2. El acuerdo del Consejo de Gobierno deberá especificar los contenidos del instrumento de ordenación urbanística que se verán afectados por esta suspensión. El plazo máximo de vigencia de esta medida será de dos años. El período de tiempo durante el que se suspenda la tramitación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística no se computará a los efectos del plazo máximo de la suspensión de las aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas que esta Ley prevé en el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.
3. La resolución por la que se inicia la información pública de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional motivará por sí sola la suspensión de los contenidos de las innovaciones del instrumento de ordenación que contravengan las determinaciones propuestas en aquel plan. Esta medida tendrá una vigencia máxima de un año desde que se dicta dicha resolución.

Artículo 54. Efectos generales de la aprobación de los planes de ordenación del territorio.

1. Los planes de ordenación del territorio serán públicos y vinculantes. El grado de vinculación dependerá de la naturaleza de sus determinaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.

2. La aprobación de planes de ordenación del territorio implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes, a los fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres.

La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se referirá a los proyectos que se realicen en ejecución directa de los planes de ordenación del territorio y también a los bienes y derechos comprendidos en los replanteos de los proyectos y en las modificaciones de obras que puedan aprobarse posteriormente. No obstante, se podrán utilizar otras formas de obtención de los terrenos conforme a esta Ley y a la legislación civil.

A los efectos indicados en el párrafo anterior, los proyectos de obras y sus modificaciones deberán comprender la definición de su localización y la determinación concreta e individualizada de los terrenos, construcciones u otros bienes o derechos que se estime preciso ocupar o adquirir, para la construcción, defensa, seguridad o servicio de aquellas.

Artículo 55. Efectos de la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía será vinculante para el resto de los instrumentos de ordenación territorial, para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y para los instrumentos de ordenación urbanística. Sus normas prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de estos últimos.

2. En el Decreto de aprobación se determinarán los plazos para la adaptación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

El transcurso de los plazos sin que la adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre los planes e instrumentos afectados con independencia del carácter de éstas.

3. Las propuestas de adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser tramitadas de acuerdo con el procedimiento establecido en esta Ley para su revisión o modificación.

Artículo 56. Efectos de la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional serán vinculantes para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, para los instrumentos de ordenación urbanística y para las Actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio

2. En el Decreto de aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional se determinarán los plazos para la adaptación de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

El transcurso de los plazos sin que la adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones de la planificación subregional sobre los planes e instrumentos afectados con independencia del carácter de éstas.

3. Las propuestas de adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser tramitadas de acuerdo con el procedimiento establecido en esta Ley para su revisión o modificación.

4. Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que sean de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones que estuvieran vigentes de los planes citados en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 57. Efectos de la Declaración de Interés Autonómico.

1. La Declaración de Interés Autonómico de una actuación, sin perjuicio de su régimen específico, tiene los efectos recogidos en esta Ley para los instrumentos urbanísticos. En particular, los Proyectos de Actuación incorporarán aquellas determinaciones propias del instrumento de ordenación urbanística que, conforme a esta Ley, sean necesarias para permitir la actuación urbanizadora que se pretenda llevar a cabo.

2. En las Actuaciones de Interés Autonómico las funciones que esta Ley atribuye a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo implicarán su ejercicio como Administración actuante a todos los efectos.

No obstante, cuando se trate de actuaciones privadas, las cesiones de suelo que procedan, tanto para dotaciones públicas como para el patrimonio público de suelo, corresponderán a los municipios afectados por las mismas.

3. Los proyectos y planes relativos a las actuaciones declaradas de interés autonómico contendrán las determinaciones que garanticen su integración en el instrumento de ordenación urbanística del municipio o municipios afectados.

Sección 2.^a De la vigencia de los instrumentos de ordenación territorial

Artículo 58. Vigencia, revisión y modificación.

1. Los Planes de Ordenación del Territorio y Proyectos de Actuación previstos en esta Ley tendrán vigencia indefinida.

2. A los efectos de esta Ley, se entiende por revisión de los instrumentos de ordenación territorial la innovación que incida en los supuestos expresamente determinados por los mismos y, en todo caso, la alteración de sus objetivos y principios generales de ordenación, motivada por la elección de un modelo territorial sustancialmente distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan decisivamente sobre la ordenación o puedan alterar la consecución de los objetivos establecidos.

3. Se entiende por modificación de los instrumentos de ordenación territorial cualquier otra alteración de sus determinaciones que no incida en los supuestos del apartado 2 anterior.

Artículo 59. Procedimiento de revisión y de modificación.

1. La revisión de los Planes de Ordenación del Territorio y de los Proyectos de Actuación se someterá a las mismas disposiciones establecidas para su elaboración.

2. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acordar la formulación de las modificaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía que, previa información pública, serán aprobadas por Decreto, dando cuenta al Parlamento de Andalucía.

3. Corresponde a la persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de oficio a instancia de los Ayuntamientos o a instancia de parte, la formulación y aprobación de las modificaciones de los Planes de

Ordenación del Territorio de ámbito subregional y Proyectos de Actuación, previa información pública y audiencia de los municipios afectados.

TÍTULO IV

La ordenación urbanística

CAPÍTULO I

La ordenación urbanística

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 60. Niveles e instrumentos de la ordenación urbanística.

1. La ordenación urbanística es una función pública que comprende la planificación y organización de la ocupación y utilización del suelo, así como de la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno.

2. Las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles:

a) Ordenación urbanística general.

b) Ordenación urbanística detallada.

3. La ordenación urbanística se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación urbanística general:

1.º El Plan General de Ordenación Municipal.

2.º El Plan de Ordenación Intermunicipal.

3.º El Plan Básico de Ordenación Municipal.

b) Instrumentos de ordenación urbanística detallada:

1.º Los Planes de Ordenación Urbana.

2.º Los Planes Parciales de Ordenación.

3.º Los Planes de Reforma Interior.

4.º Los Estudios de Ordenación.

5.º Los Planes Especiales.

c) Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística:

1.º Los Estudios de Detalle.

2.º Los Catálogos.

3.º Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.

4.º Las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística.

Artículo 61. Criterios para la ordenación urbanística.

1. Con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, debiendo los nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31.

2. La ordenación urbanística, en relación a las dotaciones del municipio, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas, deberá:

a) Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.

b) Resolver los problemas de movilidad mejorando la red viaria, ciclista y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismos.

c) Priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.

d) Incluir los equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía o completar los existentes, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad.

e) Establecer redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, así como las energéticas, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.

f) En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de nueva urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los suelos que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

3. Los criterios y directrices que establezca el Plan General de Ordenación Municipal deberán garantizar, en todo caso, una adecuada equidistribución de cargas y beneficios entre las diferentes actuaciones de nueva urbanización que se prevean o se posibilite delimitar.

4. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos. Se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, pudiéndose modular reglamentariamente en función de las características del municipio, cuando se cuente con una alternativa equivalente que haga innecesaria la reserva o cuando dicha reserva no sea suficiente para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía.

5. En los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación. En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Asimismo, se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que,

además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente. Para este supuesto, reglamentariamente, se establecerán los casos en que pueda sustituirse por mayores cesiones de suelo al Ayuntamiento.

6. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público-privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1.º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.

2.º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5.

c) Cartografía, distinguiéndose:

1.º Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.

2.º Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

- e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.
2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa Urbanística, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica.
3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.

Sección 2.^a Instrumentos de ordenación urbanística general

Artículo 63. El Plan General de Ordenación Municipal.

1. El Plan General de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, que comprende:
- a) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
 - b) La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
 - c) El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente.
 - d) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
 - e) Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 y su coherencia con la ciudad existente.
2. Además, también deberá establecer las siguientes determinaciones que complementan el modelo general de ordenación del municipio:
- a) El resto de normativa de las categorías de suelo rústico así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
 - b) En su caso, la propuesta de delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización que se estimen convenientes o necesarias debiendo remitir su ordenación detallada al correspondiente Plan Parcial de Ordenación. A las propuestas de delimitación de estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el artículo 31.
3. Las determinaciones relativas a las categorías, la regulación de usos, condiciones de edificación, medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos y protecciones del suelo rústico del Plan General de Ordenación Municipal, así como otras expresamente recogidas en el mismo, tendrán carácter de Norma en el suelo rústico, que deberán ser complementadas con Directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización que no estén previstas en el instrumento de ordenación, así como para la ordenación detallada de las ya delimitadas. Para el suelo urbano y para las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo, salvo que el Plan disponga otra cosa, tendrán carácter de Directriz.
4. El Plan General de Ordenación Municipal es el marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial.

Artículo 64. El Plan de Ordenación Intermunicipal.

1. El Plan de Ordenación Intermunicipal tiene por objeto establecer la ordenación de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística conjunta. En todo caso, se limitará a lo estrictamente indispensable para este fin, procurando la mínima incidencia sobre la ordenación establecida en los municipios correspondientes.

2. El contenido del Plan de Ordenación Intermunicipal comprenderá las determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Municipal que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico.

Artículo 65. El Plan Básico de Ordenación Municipal.

1. Salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga lo contrario, en los municipios que tengan una población inferior a 10.000 habitantes, siempre que no sean litorales o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, el Plan General de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana podrán ser sustituidos por un Plan Básico de Ordenación Municipal.

2. Contendrá las determinaciones de la ordenación urbanística general establecidas en los párrafos a), b) y d) del artículo 63.1, más la delimitación del sistema general de espacios libres, y de la ordenación urbanística detallada del suelo urbano establecidas en los párrafos a), b), c), d) y f) del artículo 66.1, que podrán ser moduladas reglamentariamente en función de las características propias del municipio.

Sección 3.^a Los instrumentos de ordenación urbanística detallada

Artículo 66. Los Planes de Ordenación Urbana.

1. Los Planes de Ordenación Urbana tienen por objeto establecer la ordenación detallada del suelo urbano, mediante todas o algunas de las siguientes determinaciones, que no podrán contradecir las de los Planes de Generales de Ordenación Municipal:

a) La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.

b) La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.

c) Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.

d) La normativa de edificación y urbanización, en su caso.

e) Las directrices para la intervención en la ciudad existente.

f) En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29.

g) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, estableciendo las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora, o remitiendo las mismas a un Plan Especial o Catálogo.

2. Todo el suelo urbano deberá ser ordenado, excepto los ámbitos de transformación urbanística que se remitan a un instrumento posterior. Al establecer la ordenación urbanística detallada podrán realizarse meros ajustes en la clasificación del suelo, siempre que estos no afecten a parcelas completas.

3. En cada municipio se podrá definir un Plan de Ordenación Urbana para todo el suelo urbano o varios Planes de Ordenación Urbana que ordenen las diferentes zonas en que se pueda dividir el suelo urbano, esté aprobado o no el Plan General de Ordenación Municipal.

Artículo 67. Los Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal.

Artículo 68. Los Planes de Reforma Interior.

1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano.

2. Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones precisas para su objeto según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las normas y directrices establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general o por los Planes de Ordenación Urbana.

Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.

2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.

Artículo 70. Los Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, no pudiendo sustituir a los restantes instrumentos de ordenación urbanística en sus funciones propias, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer. Podrán formularse en ausencia de dichos instrumentos o de previsión expresa en los mismos, no pudiendo contradecir sus determinaciones.

2. Su ámbito o incidencia podrá ser municipal o supralocal, de acuerdo con su objeto y finalidad.

3. Los Planes Especiales podrán tener alguno o algunos de los siguientes objetos:

a) Establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje, así como para implementar medidas contra el cambio climático en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.

b) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, en su caso, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales, garantizando la accesibilidad universal y la eficiencia energética en los términos que se establezca reglamentariamente.

c) Establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de puertos y aeropuertos.

- d) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- e) Delimitar las áreas del ejercicio del derecho de tanteo y retracto para controlar los asentamientos irregulares en suelo rústico.
- f) Regenerar ámbitos urbanos consolidados y degradados en su situación física, social, económica y ambiental.
- g) Establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares.
- h) Delimitar, en su caso, y establecer las medidas de preservación y protección en los ámbitos tradicionales de casas-cueva cuando requieran ordenación urbanística.
- i) Regular el hábitat rural diseminado.
- j) Desarrollar las actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación territorial.
- k) Cualquier otro que se establezca por los instrumentos de ordenación urbanística.

Sección 4.ª Los instrumentos complementarios

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Artículo 72. Los Catálogos.

Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, justificadamente, hayan de ser objeto de protección.

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

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de edificación y urbanización siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación.
2. Las ordenanzas podrán regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles, no pudiendo contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación.
3. Las ordenanzas atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal.
4. Su aprobación corresponderá a los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

Artículo 74. Las Normas Directoras.

Las Normas Directoras tienen por objeto contribuir a la correcta integración de la actividad urbanística a esta Ley y a las normas que la desarrollen, pudiendo contener Recomendaciones de carácter indicativo y orientativo, así como Directrices para la acción municipal en materia de urbanismo. Sus determinaciones se desarrollarán reglamentariamente.

CAPÍTULO II

Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística

Sección 1.ª Competencias

Artículo 75. Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

a) Tramitar y aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones.

b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.

c) Redactar y aprobar las Normas Directoras.

Sección 2.ª Actos preparatorios

Artículo 76. Consultas.

1. La Administración competente para la tramitación, a iniciativa propia o de cualquier otra Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma, realizará consulta pública previa, conforme a lo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo común. La consulta pública previa será preceptiva en los instrumentos de ordenación urbanística general y en el Plan de Ordenación Urbana, y facultativa para el resto de los instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos complementarios. En dicho acuerdo se identificará, al menos, el objeto, alcance y ámbito del instrumento, justificando la necesidad y oportunidad de proceder a su tramitación.

2. La Administración competente para la tramitación podrá solicitar a las Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento. Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria en el plazo máximo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional a la vista de la complejidad de la información solicitada. La falta de respuesta a tal solicitud facultará a la Administración peticionaria para continuar con

la elaboración del documento de Avance, de acuerdo con la información de que disponga.

3. La Administración competente para la tramitación podrá solicitar la colaboración de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el ejercicio de las funciones de impulso, coordinación y desarrollo de la política general en materia de urbanismo que tiene atribuidas. Reglamentariamente se instrumentará la forma de colaboración.

Artículo 77. Avance.

1. La Administración competente para la tramitación podrá aprobar el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

2. Será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental.

3. El Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

Sección 3.ª Procedimiento

Artículo 78. Procedimiento.

1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.

2. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

3. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente. En este caso, ambos documentos se someterán a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días.

4. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75. Asimismo, en los instrumentos de ordenación urbanística general se solicitará informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales.

Los informes se limitarán, conforme a su normativa específica, a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre estos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del

procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística.

No obstante, si la Administración competente para la tramitación no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los correspondientes informes, o bien porque, habiéndose recibido, resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano sectorial competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor en los casos en que el procedimiento se tramite a iniciativa privada y este último podrá también reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

La solicitud y remisión de los informes preceptivos y las actuaciones del procedimiento ambiental se sustanciarán a través de un órgano colegiado de coordinación, cuyas competencias, organización y funcionamiento se determinarán reglamentariamente y al que corresponderá coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial que regula su emisión.

5. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites:

a) Audiencia a los municipios colindantes en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Básico de Ordenación Municipal.

b) Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

c) Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones.

Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios ni en las revisiones de los Planes de Ordenación Urbana y de los Planes Básicos de Ordenación Municipal.

d) Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

6. Será preceptiva nueva información pública, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse nuevo informe sectorial si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido.

7. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el instrumento de ordenación urbanística y el estudio ambiental estratégico, modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de propuesta final del plan.

8. Cuando, de conformidad con lo señalado en el apartado 4 de este artículo, se hubiera emitido informe preceptivo y vinculante por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le será remitido nuevamente, a través del órgano colegiado de coordinación, a efectos de que lo ratifique o, en su caso, emita nuevo informe con carácter previo a la aprobación definitiva. El informe de ratificación o, en su caso, el nuevo informe deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento. En el caso de que fuera necesario nuevo informe, transcurrido dicho plazo se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 78.

Artículo 79. Aprobación definitiva en procedimientos iniciados de oficio.

1. El acuerdo de aprobación podrá adoptar motivadamente algunas de las siguientes decisiones:

a) Aprobar definitivamente, de forma completa o parcial.

La aprobación definitiva parcial podrá adoptarse si con ello no se desvirtúa el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística, por afectar las deficiencias detectadas a concretas partes del instrumento de ordenación susceptibles de gestión y ejecución autónomas.

La parte no aprobada definitivamente podrá ser suspendida o denegada. La parte suspendida deberá ser subsanada en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual se entiende denegado.

b) Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar. La subsanación de las deficiencias deberá realizarse en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual se entiende denegado.

c) Denegar la aprobación definitiva.

2. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres años a contar desde la aprobación inicial. El plazo se suspenderá cuando se soliciten los informes preceptivos conforme establece la legislación del procedimiento administrativo común. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya dictado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.

Artículo 80. Tramitación a iniciativa privada.

Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en esta Sección, con las siguientes particularidades:

a) La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración. Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.

b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado la resolución expresa, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo.

c) Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b) y concluida la fase de aprobación inicial, podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento, se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

Artículo 81. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

1. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de tramitación y aprobación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

2. Los Catálogos podrán ser tramitados como instrumento independiente, o incluidos en los instrumentos de ordenación urbanística, formando parte de ellos.

3. La aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización corresponderá a los Ayuntamientos, previa su tramitación de conformidad a lo previsto en la legislación de régimen local, cuando se tramiten y aprueben de manera independiente a un instrumento de ordenación urbanística.

4. La formulación y aprobación de las Normas Directoras para la ordenación urbanística corresponde al titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con intervención, en su caso, de los organismos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos relacionados con las mismas.

Sección 4.ª Publicidad, publicación y entrada en vigor

Artículo 82. Publicidad.

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos, existirá en los municipios y en la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo un registro administrativo donde se deben depositar todos los instrumentos de ordenación urbanística. A estos efectos, los Ayuntamientos deberán remitir a la Consejería correspondiente los documentos completos de dichos instrumentos en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva. Dicho registro será accesible a través de la sede electrónica de ambas Administraciones, quienes adoptarán las medidas necesarias que garanticen a la ciudadanía la consulta de la documentación depositada y la obtención de copias. Las copias de los documentos expedidas por el registro acreditarán el contenido de los instrumentos de ordenación urbanística a todos los efectos.

El depósito de los instrumentos de ordenación urbanística será condición legal indispensable para la publicación prevista en el artículo 83.

2. Para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación urbanística completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico.

3. La Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo incorporará la información de los instrumentos de ordenación urbanística en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía.

Artículo 83. Publicación.

1. La publicación de los instrumentos de ordenación urbanística deberá contener, en todo caso, el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas, sean Normas, Recomendaciones o Directrices.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por decisión del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, será de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.

3. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4. Los instrumentos de ordenación urbanística aprobados y no publicados no adquieren vigencia ni producirán efecto alguno.

Artículo 84. Efectos de la entrada en vigor.

1. La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística se producirá a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística, salvo que el acuerdo de aprobación establezca un plazo superior.

2. La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística producirá, de conformidad con su contenido material, los siguientes efectos:

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

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

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, conforme a su carácter, por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración Pública competente en materia de urbanismo, en los términos desarrollados reglamentariamente. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará

supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria.

No cabe el otorgamiento de las autorizaciones previstas en el párrafo anterior para adelantar la realización de obras o la implantación de usos cuando no se cuente con los presupuestos legales para ello, tales como la previa aprobación de un instrumento de ordenación urbanística o la ejecución de obras de urbanización.

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

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las infraestructuras, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos, en todo caso, los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las infraestructuras y servicios técnicos.

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

3. En relación con la declaración en situación de fuera de ordenación, se estará a lo siguiente:

a) A los efectos de la declaración en situación de fuera de ordenación, el instrumento de ordenación urbanística deberá distinguir entre:

1.º Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación. A estos efectos, las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de ordenación urbanística.

2.º Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

b) El instrumento de ordenación urbanística definirá, teniendo en cuenta la modulación anterior, los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.

c) En defecto de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.ª Con carácter general se podrán realizar las obras de reparación y conservación y aquellas obras que exijan la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.ª Excepcionalmente, podrán autorizarse los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretendan realizar. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Artículo 85. Vigencia y suspensión.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida.

2. La entrada en vigor sobrevinida de los instrumentos de ordenación territorial comportará:

- a) La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando estas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística.
- b) La obligación del municipio o municipios afectados de proceder a la innovación de sus instrumentos de ordenación urbanística para la adaptación de sus determinaciones a las de la ordenación territorial en los términos previstos en estas. No obstante, se deberá estar a lo dispuesto en los artículos 55.3 y 56.3.
3. Cuando una entidad local incumpliera las obligaciones impuestas directamente por esta Ley de forma que tal incumplimiento afecte al ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberá requerir al Ayuntamiento su cumplimiento, concediendo al efecto el plazo que fuere necesario. Si, transcurrido dicho plazo, nunca inferior a un mes, el incumplimiento persistiera, se podrán adoptar las siguientes medidas:
- 1.^a El Consejo de Gobierno, previa audiencia al municipio afectado y dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, podrá suspender motivadamente, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial, cualquier instrumento de ordenación urbanística general, concretando el ámbito y los efectos de dicha suspensión, por un plazo de hasta dos años, plazo durante el cual deberá producirse su innovación.
 - 2.^a En el plazo de un mes desde el acuerdo de suspensión, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo iniciará el procedimiento para establecer normas sustantivas transitorias que sustituyan a las suspendidas. El procedimiento se tramitará de urgencia y durante el mismo se acordará un periodo de información pública no inferior a cuarenta y cinco días.
4. Asimismo, podrán adoptarse las medidas referidas en el apartado anterior cuando, a petición razonada del municipio o municipios afectados, resulte necesario para salvaguardar la eficacia de las competencias autonómicas o garantizar el interés público y siempre que en ella se asuman expresamente las consecuencias económicas de todo orden que, en su caso, resulten de la adopción de la medida solicitada.
- Artículo 86. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.**
1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico.
 2. Se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Estos instrumentos se revisarán cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean.
 3. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.
 4. La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se

tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 87. Textos refundidos.

Los municipios deberán redactar y aprobar textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes que hayan sido objeto de innovaciones que se encuentren igualmente en vigor, para facilitar su aplicación y conocimiento. Los textos refundidos no podrán modificar las determinaciones urbanísticas contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística que se refunden. Serán aprobados por el Ayuntamiento, quedando supeditada su eficacia a la inscripción en los registros correspondientes y posterior publicación.

TÍTULO V

La ejecución urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Definiciones y criterios generales

Artículo 88. La ejecución urbanística. Alcance y principios.

1. La ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística, y comprende:
 - a) La gestión para la obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable en cada caso.
 - b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.
 - c) La determinación del carácter público o privado de estas actuaciones.
 - d) Las demás actuaciones contenidas en los títulos V y VI de esta Ley.
2. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística, previstas en el apartado 1 del artículo 24, se desarrollará por alguno de los siguientes modos:
 - a) Ejecución sistemática, para las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico y para las actuaciones de reforma interior en suelo urbano cuando sea factible la delimitación de unidades de ejecución.
 - b) Ejecución asistemática, para las actuaciones de mejora urbana y, cuando no sea factible la delimitación de unidades de ejecución, para las actuaciones de reforma interior. En esta modalidad se podrá legitimar directamente la ejecución cuando no sea necesario instrumento de gestión.
3. La ejecución de las actuaciones urbanísticas definidas en el apartado 2 del artículo 24 se desarrollará mediante ejecución asistemática, cuando requiera una actividad de gestión, o directamente, sin necesidad de instrumento de gestión, cuando se limiten a la realización material de obras.
4. Se podrá emplear la modalidad de ejecución asistemática sobre el hábitat rural diseminado cuando sea necesaria para alcanzar los objetivos de conservación, protección y mejora establecidos en el instrumento de ordenación urbanística.

Artículo 89. Esferas de actuación pública y privada.

1. Corresponde a las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda actividad de ejecución urbanística, con la participación, en los términos de esta Ley, de los particulares, sean o no personas propietarias de los terrenos.
2. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística en régimen de gestión pública, todas las modalidades de gestión

directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación del sector público y de régimen local.

3. En caso de gestión privada, podrán realizar los actos de ejecución los siguientes sujetos:

a) Mediante gestión directa, las personas propietarias incluidas en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución que representen más del cincuenta por ciento de la superficie, a través de entidades urbanísticas colaboradoras, cuando así esté previsto en esta Ley. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica a partir de la aprobación de sus estatutos por esta Administración. Dicha aprobación se ajustará a las reglas particulares establecidas para las distintas entidades que se definen en la presente Ley.

b) Mediante gestión indirecta, la persona física o jurídica que, no siendo propietaria de suelo en la unidad de ejecución o siendo titular de una participación no superior al cincuenta por ciento, asuma a su riesgo y ventura la responsabilidad de la ejecución, al ser seleccionada por la Administración como agente urbanizador en pública concurrencia, según lo dispuesto en esta Ley y, supletoriamente, por lo previsto en la legislación de contratos del sector público, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.

Podrá coadyuvar con dichos sujetos, sin que en ningún caso los exima de la responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución, una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación, que podrá además, cuando se trate de gestión directa, prestar sus servicios profesionales especializados, de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes.

Dichos sujetos podrán recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio, en la forma en que se desarrolle reglamentariamente, según el caso.

4. En todo caso, y sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, las personas propietarias interesadas podrán participar en la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística, en los supuestos y conforme a lo establecido en esta Ley.

Artículo 90. Presupuestos de la actividad de ejecución.

1. La ejecución del instrumento de ordenación urbanística requerirá la aprobación de este y la delimitación, en su caso, del correspondiente ámbito de actuación o unidad de ejecución.

2. La ejecución de los sistemas generales establecidos por el correspondiente instrumento de ordenación territorial o urbanística podrá llevarse a cabo directamente cuando no se establezca su desarrollo mediante planes especiales ni se incluyan en unidades de ejecución. De igual modo, aun en el supuesto de concurrir dichas circunstancias, podrán ejecutarse directamente cuando se opte por su obtención anticipada.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, antes de la aprobación del instrumento de ordenación urbanística y siempre que, al menos, se hubiera aprobado la propuesta de delimitación del ámbito de transformación urbanística y establecido las bases orientativas para la ejecución, podrán adoptarse actos jurídicos dirigidos a la ejecución, incluida la constitución de entidades urbanísticas de colaboración, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y de los instrumentos de ejecución, en los términos establecidos reglamentariamente.

4. La ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación, en su caso, conforme a las fases de urbanización definidas, cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados. Reglamentariamente se establecerán los requisitos y garantías en los que se podrá llevar a cabo la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización y conforme a las fases de urbanización definidas.

Sección 2.ª Parcelación y reparcelación

Artículo 91. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

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

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

3. Las licencias de parcelación, segregación y división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo requerirán los informes o autorizaciones de la Administración sectorial, según la finalidad de las mismas.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.

5. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

6. Para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal.

7. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Artículo 92. Reparcelación.

1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.

La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria por la que se adjudiquen fincas, parcelas o solares.

2. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios, procedimiento y contenido que se establezcan reglamentariamente, incluyendo el tratamiento de los bienes de dominio público, que habrá de respetar lo previsto en la legislación reguladora de los patrimonios públicos y legislación sectorial de aplicación. En cualquier caso, será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

El trámite de información pública se practicará de forma simultánea a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 103 de la presente Ley.

3. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes:

a) Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística.

c) Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.

d) Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.

4. Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la

reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.

5. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo para la ratificación o aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo.

En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde el acuerdo por el que se somete a información pública. El vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación producirá la caducidad del procedimiento.

6. Siempre que haya sido recepcionada la correspondiente fase de urbanización, conforme a lo establecido en la presente Ley, la Administración actuante podrá aprobar la concentración de la carga urbanística a que estuvieran sujetas una o varias parcelas de dicha fase en otras parcelas resultantes del proyecto de reparcelación o bien resolver que la afección no produzca efectos respecto de las mismas, siempre que se hubieran constituido garantías al efecto, todo ello en los términos, condiciones y procedimiento que se desarrolle reglamentariamente.

7. Cuando sea preciso para la ejecución de actuaciones de transformación de suelo urbano, la reparcelación podrá motivadamente adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas bajo régimen de propiedad horizontal.

Artículo 93. Equidistribución de cargas y beneficios en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

1. La distribución de cargas y beneficios dentro de cada actuación se ajustará a lo dispuesto en la legislación básica de suelo y a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

2. Podrán efectuarse, conforme a esta Ley, reservas de aprovechamiento para la obtención por la Administración de terrenos con destino a sistemas generales o locales. Igualmente, los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo de una parcela o solar que exceda del correspondiente a la persona propietaria de dicha parcela.

Si así lo previera el instrumento de ordenación aplicable, los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en las mismas a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios.

Los acuerdos de reserva, transferencia, transmisión o cesión de aprovechamiento se inscribirán en un registro municipal de aprovechamientos y en el Registro de la Propiedad.

3. Con el objeto de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, habrá de incluirse el cálculo del aprovechamiento urbanístico del subsuelo y su distribución

en la reparcelación del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución correspondiente cuando el instrumento de ordenación urbanística establezca que la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada implique la asignación de aprovechamiento a este último.

Artículo 94. Agente urbanizador.

1. El agente urbanizador es la persona legitimada por la Administración actuante para asumir la responsabilidad frente a esta de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística en cualquiera de las actuaciones de transformación urbanística.

2. La condición de agente urbanizador puede ser asumida por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no del suelo, que quedará legitimada para la ejecución, tras su selección en pública concurrencia según lo dispuesto en esta Ley y su desarrollo reglamentario o, en su caso, por lo previsto en la legislación de contratos del sector público.

Sección 3.ª Las obras de urbanización

Artículo 95. Gastos de urbanización.

La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, entre los que se incluirán los gastos de gestión, en los términos recogidos en esta Ley y desarrollados reglamentariamente.

Artículo 96. Proyecto de urbanización.

1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en esta Ley, garantizando su distribución equilibrada entre fases.

2. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano. El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación, fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

3. Reglamentariamente se regulará el contenido y el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización, sin perjuicio de que los municipios mediante ordenanzas municipales puedan desarrollarlos.

El procedimiento de aprobación requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito. Será preceptivo el trámite de informes sectoriales cuando la legislación especial así lo

determine expresamente o cuando el instrumento urbanístico hubiera expresado motivadamente esa condición. Se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones recogidas en el instrumento de ordenación.

El plazo máximo para la aprobación del proyecto de urbanización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. La falta de notificación de la resolución dentro del plazo indicado tendrá efecto estimatorio, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable.

4. La aprobación del proyecto de urbanización tendrá los efectos previstos en el apartado 2.e) del artículo 84, a los efectos de la constitución de servidumbres u otros derechos previstos en la legislación civil para materializar las previsiones relativas a las conexiones exteriores al ámbito.

5. Cuando, en los términos que se prevea reglamentariamente, el desarrollo de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en suelo urbano no requiera de la tramitación de un proyecto de urbanización, el contenido técnico de las obras de urbanización a realizar se definirá mediante proyecto de obras ordinarias o mediante el proyecto de las actuaciones edificatorias como obras complementarias.

Artículo 97. Recepción de las obras de urbanización.

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

2. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de recepción de las obras de urbanización y sus efectos, los supuestos en los que será admisible la recepción parcial por fases cuando se justifique su funcionalidad autónoma, según lo establecido en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, en el proyecto de urbanización o por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución, así como el régimen de garantías que se establezcan.

3. A la solicitud de recepción de las obras se acompañará la certificación expedida por la dirección facultativa de las obras que acredite su finalización y que se han ejecutado conforme al proyecto de urbanización o título administrativo habilitante. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud de la recepción de las obras de urbanización en la forma establecida, sin que esta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la ley, quedando relevada la persona solicitante de su deber de conservación. Este plazo podrá suspenderse o ampliarse conforme a la legislación básica estatal de procedimiento administrativo común.

Artículo 98. Deber de conservación de las obras de urbanización.

1. El deber de conservación de las obras de urbanización corresponde, hasta que tenga lugar su recepción municipal, a la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

2. El deber de conservación, una vez producida la recepción municipal de las obras, corresponde al Ayuntamiento e incluye el mantenimiento del espacio público urbano y las infraestructuras y servicios técnicos correspondientes.

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

4. Excepcionalmente, la conservación de las obras de urbanización corresponderá a las personas propietarias de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de

conservación y por el plazo establecido en su constitución, en los mismos términos dispuestos en los apartados anteriores, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando haya sido asumida voluntaria y motivadamente por tres cuartas partes de las personas propietarias.
- b) Cuando los solares estén comprendidos en ámbitos de actuación o unidades de ejecución delimitadas justificadamente a este solo efecto.
- c) Cuando el instrumento de ordenación urbanística lo prevea por razones de sostenibilidad económica.

5. Las entidades urbanísticas de conservación son entes de Derecho Público y personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines urbanísticos. Asimismo, tienen la consideración de entidad urbanística colaboradora y están sujetas a la tutela del Ayuntamiento, pudiendo solicitar y obtener de este la aplicación del procedimiento de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a las personas propietarias.

CAPÍTULO II

La ejecución de las actuaciones sistemáticas

Sección 1.ª Definiciones generales

Artículo 99. Unidades de Ejecución.

1. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad sistemática cuando se delimiten con tal fin unidades de ejecución. Las unidades de ejecución operan como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas.

2. Corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del sistema de actuación de cada unidad.

3. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

4. En las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico todos los terrenos deberán quedar incluidos dentro de unidades de ejecución, salvo los terrenos destinados a sistemas generales, cuando así se establezca en el instrumento de ordenación. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a estas a los efectos de la obtención del suelo y, cuando lo prevea el instrumento de ordenación urbanística, su ejecución material.

5. En ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos correspondientes, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación de cada unidad se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, previa información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia. Igual procedimiento se seguirá en caso de modificación o división de la delimitación de la unidad de ejecución o de cambio o sustitución del sistema de actuación.

El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.

6. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación en los términos del apartado 3 del artículo 92 y la prohibición, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación. Esta prohibición podrá ser exceptuada respecto a las operaciones dirigidas a facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación de acuerdo con las fases de urbanización que se hayan definido conforme a esta Ley. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2.c) del artículo 84.

Artículo 100. Sistemas de actuación.

1. Para cada unidad de ejecución se determinará motivadamente el sistema de actuación, atendiendo a los principios recogidos en el artículo 4, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

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

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

3. La Administración actuante podrá acordar el cambio o sustitución del sistema de actuación en cualquier momento, de manera justificada. Sin perjuicio de ello, una vez establecido, la sustitución del sistema de compensación sólo podrá acordarse por incumplimiento de los plazos, según lo previsto en el apartado 2 del artículo 104, o justificarse en que las dificultades planteadas por los propietarios en la unidad de ejecución pudieran poner en peligro la ejecución de la actuación.

Sección 2.^a El sistema de compensación

Artículo 101. Características del sistema de actuación de compensación.

1. En el sistema de compensación, las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable.

2. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y las personas responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, en los términos previstos en el artículo 103.

3. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas. Las personas propietarias que no lo hubiesen hecho con antelación deberán decidir entre:

- a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.
- b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.

4. Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación.

Artículo 102. Iniciativa para el establecimiento del sistema y sus efectos.

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

a) La persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, mediante el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.

b) Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, que se constituirán en Junta de Compensación, salvo en los casos previstos en el apartado 7 del artículo 103.

c) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, instando la pública concurrencia de la actuación urbanizadora.

2. El sistema de compensación quedará establecido:

a) Con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única o con la suscripción de un convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias.

b) Con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación o, en los casos previstos en el artículo 103.7.b), con la aprobación de las bases de actuación.

c) Con la suscripción de convenio urbanístico con el agente urbanizador tras su selección en pública concurrencia.

3. El plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación será de dos meses desde la presentación de la solicitud. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

4. El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán, con arreglo al artículo 92.3, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo 103. La Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de las personas propietarias.

La Junta de Compensación tiene la consideración de entidad urbanística colaboradora y de su máximo órgano de gobierno, la Asamblea General, formará parte un representante del Ayuntamiento que, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto.

2. En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora que asuma la ejecución de las obras de urbanización.

3. Los acuerdos de la Junta de Compensación podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

4. En el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación se garantizarán los trámites de información pública y audiencia a las personas propietarias y demás personas interesadas. La aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, con el quorum cualificado que a tal efecto se regule, habilitará para su remisión al Ayuntamiento, a los meros efectos de su ratificación, que sólo podrá denegarse por razones de estricta legalidad. Transcurrido el plazo establecido en el artículo 92.5 desde la presentación del proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento, sin que se haya notificado la adopción de acuerdo alguno, se entenderá, sin más trámite, otorgada la ratificación por silencio administrativo. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

5. Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas en la legislación aplicable.

6. No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que haya cumplido todos sus compromisos de ejecución urbanística. Sin perjuicio de lo anterior, reglamentariamente se determinarán las garantías exigibles para que las fincas de aquellas personas propietarias que hayan cumplido sus deberes urbanísticos, incluso de forma anticipada a la terminación de la totalidad de la urbanización, puedan quedar exoneradas de la afección urbanística, en los términos previstos en el artículo 92.6.

7. No será preceptiva la constitución de la Junta de Compensación en los supuestos siguientes:

a) Si hay una persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias suscriben la iniciativa mediante convenio urbanístico.

b) Si lo acuerda la Administración actuante, correspondiendo su iniciativa a las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, siempre que el proyecto de reparcelación, además de lo previsto en el artículo 92.2 de la presente Ley, cumpla los requisitos y los criterios adicionales de representación y de actuación que se establezcan reglamentariamente. La iniciativa debe formalizarse por escrito ante la Administración actuante y tiene que incorporar un proyecto de bases, que será sometido a información pública por plazo mínimo de un mes, cuyos términos se establecerán reglamentariamente; simultáneamente debe concederse audiencia a las personas propietarias mediante notificación personal. Será de aplicación el régimen del silencio establecido en el artículo 102.3. Todo ello sin perjuicio de que las personas propietarias puedan constituirse en cualquier momento en Junta de Compensación.

8. En los supuestos de gestión por agente urbanizador, no cabe la constitución de Junta de Compensación.

Artículo 104. Sustitución del sistema de compensación por incumplimiento de los plazos.

1. Mientras no esté establecido el sistema de compensación y siempre que no exista iniciativa para su establecimiento, la Administración actuante podrá sustituir de forma motivada, acreditado el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística por causa imputable a la propiedad, el sistema de compensación por un sistema público de actuación.

2. Establecido el sistema de compensación, el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística o en el procedimiento de establecimiento del sistema por causa imputable a los particulares que lo hayan establecido legitimará a la Administración actuante para su sustitución por modalidad de gestión indirecta o, en su caso, sustitución del agente urbanizador, o bien para su sustitución por un sistema público de actuación.

3. La sustitución del sistema de compensación en los supuestos recogidos en los apartados anteriores se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, con la tramitación del procedimiento dirigido a la declaración del incumplimiento, que incluirá información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia. El plazo máximo para resolver el procedimiento de sustitución será de seis meses. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.

Sección 3.^a El sistema de expropiación

Artículo 105. Características del sistema de actuación por expropiación.

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

2. En el sistema de actuación por expropiación se aplicarán las determinaciones de los artículos 120, 123 y 124 sobre procedimientos expropiatorios, justiprecio y liberación de la expropiación, y el fin de la expropiación se considerará agotado y cumplido con la ejecución del correspondiente instrumento urbanístico.

3. La ejecución del sistema de expropiación se iniciará con la aprobación de la relación de personas propietarias y descripción de bienes y derechos que se consideren de necesaria expropiación, con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta o, en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador. Será necesario obtener certificación registral acreditativa de quienes sean los propietarios y titulares de cargas sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

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

Sección 4.^a El sistema de cooperación

Artículo 106. Características del sistema de actuación por cooperación.

1. En el sistema de actuación por cooperación:

a) Las personas propietarias, en virtud de la ley:

1.º Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2.º Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos.

3.º Abonan los gastos de urbanización que les correspondan, bien satisfaciendo en metálico las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, la parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que corresponda.

b) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre la gestión directa o indirecta, en la que, en su caso, concede la actividad de ejecución mediante la convocatoria del correspondiente concurso.

2. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.

3. Las personas propietarias podrán participar en la gestión del sistema de actuación por cooperación, integrándose en la asociación administrativa que, con carácter consultivo, de auxilio y control meramente informativo, pueda constituirse como entidad urbanística colaboradora.

4. El sistema de cooperación quedará establecido con el acuerdo de la iniciación del sistema.

Artículo 107. Pago de los gastos de urbanización por las personas propietarias.

1. La Administración actuante regulará el procedimiento al que habrán de ajustarse las personas propietarias para abonar los gastos de urbanización que les correspondan, bien en metálico, bien en especie, mediante la aportación de la parte del aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la actuación que correspondan. Reglamentariamente se establecerán las bases o criterios mínimos.

2. En caso de que las personas propietarias no opten por alguna de las modalidades de abono de los gastos de urbanización previstas en esta Ley, se entenderá que optan por su abono en especie y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

3. Los gastos de gestión del sistema de actuación por cooperación no podrán exceder del diez por ciento de los gastos de urbanización previstos en el artículo 95.

4. La Administración actuante podrá motivadamente, en la forma y con las excepciones que se determinen reglamentariamente:

a) Exigir a las personas propietarias, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de los gastos de urbanización previstos para los seis meses siguientes.

b) Convenir con las personas propietarias un aplazamiento del pago de los gastos de urbanización, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, de acuerdo, en su caso, con el agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación.

Artículo 108. Disposición de los bienes y derechos en el sistema de actuación por cooperación.

1. La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante para el desarrollo de los siguientes actos de disposición:

a) La ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en la unidad de ejecución, con el correlativo derecho de disposición de estos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta del agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación y a su favor.

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración actuante, en los términos previstos en la legislación general y de conformidad con lo que establezca el proyecto de reparcelación.

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

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

CAPÍTULO III

La ejecución de las actuaciones asistemáticas

Artículo 109. Ámbito de las actuaciones asistemáticas.

1. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad asistemática cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución pero se requiera actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones. Dicha modalidad operará tanto en actuaciones de transformación urbanística como en actuaciones urbanísticas.

2. En defecto de su previsión en los instrumentos de ordenación urbanística, el ámbito de actuación de las actuaciones asistemáticas se podrá definir mediante el procedimiento establecido para la delimitación de las unidades de ejecución.

Cuando la ejecución requiera la realización de obras de urbanización a costear por los particulares, según lo previsto en la presente Ley o en el instrumento de ordenación urbanística, el ámbito de actuación se sujetará al pago de cuotas de urbanización para la asunción por las personas propietarias del coste de las infraestructuras y los servicios previstos.

En los restantes supuestos, dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales, de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

3. Cuando se establezca para la ejecución de actuaciones de transformación urbanística, el ámbito de la actuación asistemática coincidirá con la parcela o parcelas definidas en el instrumento de ordenación urbanística que establezca la nueva ordenación y, en su caso, con los suelos de sistemas locales y generales y los que soporten la urbanización sometida a mejora.

4. Cuando se establezca la modalidad asistemática para la ejecución de actuaciones urbanísticas que tengan como objeto mejorar o completar la urbanización o la obtención directa de sistemas generales o locales, el ámbito de la actuación asistemática se limitará a los suelos que soporten la urbanización sometida a mejora y las parcelas beneficiadas de la misma o a los suelos que hayan de destinarse a tales sistemas, respectivamente.

Artículo 110. Actuaciones para mejorar o completar la urbanización.

Cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea en suelo urbano actuaciones para mejorar o completar la urbanización que no deban someterse a actuaciones de transformación urbanística, la ejecución del planeamiento en régimen de gestión

pública se realizará según lo previsto en el artículo 109.2, con la posibilidad de sujetar el ámbito de actuación al pago de cuotas de urbanización. Cuando dicha ejecución se realice en régimen de gestión privada, podrá realizarse mediante la modalidad asistemática según lo previsto en los artículos 111, 112 y 113.

Artículo 111. Entidad de Urbanización.

1. En el supuesto de que la actividad de ejecución de las actuaciones previstas en los artículos 29 y 110 se lleve a cabo en régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de personas propietarias, se podrá constituir una Entidad de Urbanización, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas.
2. Las Entidades de Urbanización se registrarán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por la Administración actuante, a propuesta de la mayoría de las cuotas de participación en la entidad, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la solicitud, que se suspenderá en el caso de concurrir alguno de los supuestos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.
3. En el seno de la Entidad de Urbanización se elaborará, tramitará y aprobará, por la mayoría de las cuotas representadas, un proyecto de distribución de cargas de urbanización.
4. Con la Entidad de Urbanización podrá colaborar una empresa urbanizadora, que asuma la financiación de la actuación y la ejecución de las obras de urbanización.
5. Los acuerdos de la Entidad de Urbanización podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

Artículo 112. Proyecto de distribución de cargas de urbanización.

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización tiene por objeto distribuir equitativamente los gastos de urbanización entre las personas propietarias o titulares de derechos reales de las parcelas beneficiadas por dichas obras y podrá incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras.
2. Reglamentariamente, se regulará el procedimiento, contenido y efectos del citado instrumento. Se requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados. En su caso, el procedimiento podrá integrarse en el de aprobación del proyecto de urbanización. El plazo máximo para la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla aprobada por silencio administrativo.

Artículo 113. Liquidación de la actuación.

El procedimiento y los requisitos para la liquidación de la actuación urbanizadora, una vez se haya completado su ejecución, garantizará en todo caso el derecho de las personas propietarias afectadas a ser oídos previamente y a formular las reclamaciones que a su derecho convengan.

Artículo 114. Actuaciones directas para obtención de sistemas generales y locales.

Cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea en suelo urbano actuaciones públicas para la obtención de sistemas generales y locales no sometidos a actuaciones

de transformación, la ejecución se llevará a cabo mediante modalidad asistemática, en los términos previstos en el artículo 115.1.b).

CAPÍTULO IV

La obtención y ejecución de sistemas generales y locales

Artículo 115. Formas de obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales y su ejecución material.

1. El suelo destinado a sistemas generales y locales se obtiene:

a) Cuando estén incluidos o adscritos a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa, cuando exista necesidad urgente de anticipar su adquisición.

b) En los restantes supuestos, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento de ordenación urbanística, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

2. Reglamentariamente se determinará el régimen de obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales cuando la imposibilidad física de materializar la cesión de suelo conlleve otras formas de cumplimiento de dicho deber previstas en el artículo 28.b), incluida la sustitución, de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en metálico.

3. Las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales y locales se realizarán conforme a las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística, conjuntamente con las restantes obras de urbanización, mediante el desarrollo de la modalidad sistemática o asistemática que prevea dicho instrumento, pudiendo ponerse a disposición los terrenos anticipadamente cuando exista acuerdo con los propietarios.

Reglamentariamente se establecerán los mecanismos de participación de cada ámbito de actuación o unidad de ejecución en la ejecución material de los sistemas generales y locales comunes que requieran una íntegra ejecución, ya sea previa, simultánea o posterior al desarrollo de los mismos, así como los de ejecución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de su repercusión a aquellos.

4. Cuando no sea precisa la obtención del suelo y su ejecución material no esté incluida o adscrita a actuaciones de transformación urbanística ni se prevea su ejecución mediante modalidad asistemática, los sistemas generales y locales se ejecutarán como obras ordinarias, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá imponer a los beneficiarios de las mismas, identificados en el ámbito delimitado a tal efecto, las correspondientes contribuciones especiales, en los términos previstos en el apartado 2 del artículo 109.

Artículo 116. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales y locales.

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales y locales no incluidos ni adscritos a un ámbito de actuación o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de ordenación urbanística que legitime la actividad de ejecución.

Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el párrafo anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley si, efectuado

requerimiento a tal fin por la persona propietaria afectada o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Incoado el procedimiento, la persona propietaria interesada podrá formular hoja de aprecio. Transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, se dirigirá a la Comisión Provincial de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración deberá referirse al momento de formulación de la hoja de aprecio, desde cuya fecha se determinará el devengo de intereses.

2. En el supuesto de sistemas generales y locales, incluidos o adscritos a ámbitos de actuación o unidades de ejecución, la Administración expropiante que anticipe su adquisición por necesidad urgente se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie expropiada.

3. La ocupación y expropiación se harán constar en el Registro de la Propiedad con arreglo a la legislación de expropiación forzosa y a la legislación hipotecaria.

Artículo 117. Obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales mediante ocupación directa. Indemnización por ocupación temporal.

1. Los terrenos destinados a sistemas generales y locales podrán obtenerse mediante su ocupación directa, a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.

2. La ocupación directa requerirá el acuerdo con la persona propietaria afectada y la determinación del aprovechamiento urbanístico que le corresponda, así como de la unidad de ejecución en la que aquel deba hacerse efectivo, siendo preceptiva su notificación personal a los propietarios con un mes de antelación.

3. No obstante lo anterior, cuando los terrenos destinados a sistemas generales y locales estén incluidos en una actuación sistemática sobre suelo urbano no será preciso el consentimiento de la persona propietaria, siempre que el aprovechamiento urbanístico que le corresponda se localice en la misma unidad de ejecución.

4. Las personas propietarias cuyos terrenos sean objeto de ocupación directa tendrán derecho, en los términos de la legislación en materia de expropiación forzosa, a la indemnización que proceda por el tiempo que medie entre el levantamiento del acta de ocupación y la aprobación del instrumento de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que deban hacer efectivos sus derechos.

5. El tiempo de la ocupación temporal no podrá exceder de cuatro años ni, en el caso previsto en el apartado 3, exceder del plazo establecido para la finalización de la urbanización por los instrumentos de ordenación. Transcurrido este plazo, será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo y siguientes del artículo 116.1, sustituyendo la Administración actuante a la persona propietaria expropiada en los derechos y deberes que le correspondan en la correspondiente unidad de ejecución.

6. La ocupación y expropiación se harán constar en el Registro de la Propiedad en los términos de la legislación de expropiación forzosa y de la legislación hipotecaria.

CAPÍTULO V

Las áreas de gestión integrada

Artículo 118. La ejecución en áreas de gestión integrada.

1. Las áreas de gestión integrada son ámbitos en los que las características, objetivos o complejidad de las actuaciones a llevar a cabo precisan la colaboración, coordinación y cooperación de diversas Administraciones Públicas con incidencia en los objetivos perseguidos. Podrán delimitarse por el Plan de Ordenación Urbana o bien

por el Ayuntamiento, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. Cuando el objetivo del área de gestión integrada sea el de regenerar ámbitos urbanos degradados en su situación física, social, ambiental o económica, será necesaria la redacción de un Plan Especial de Regeneración Urbana Integral.

3. El establecimiento de un área de gestión integrada comportará la coordinación e integración de las acciones de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos, así como, en su caso, las restantes Administraciones Públicas con incidencia en los objetivos perseguidos con dichas áreas.

4. Reglamentariamente se concretarán los supuestos en los que proceda el establecimiento de las áreas de gestión integrada, así como sus efectos, formas de actuación y la posibilidad de su organización consorcial.

CAPÍTULO VI

La expropiación forzosa por razón de urbanismo

Artículo 119. Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo.

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo podrá operar en cualquiera de los siguientes supuestos:

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

b) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a sistemas generales y locales y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar los sistemas generales y locales previstos en el instrumento urbanístico o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.

c) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación.

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

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

1.º Inobservancia de los plazos fijados para el inicio de la tramitación o aprobación del instrumento de ordenación urbanística o para la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.

2.º Transcurso del plazo previsto en el instrumento urbanístico para el inicio o la terminación de las viviendas protegidas que hayan sido reservadas en el correspondiente ámbito.

3.º Inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

f) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación y se prevea expresamente en el instrumento urbanístico su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

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

h) La obtención de terrenos destinados en el instrumento territorial o urbanístico a la construcción de viviendas protegidas, así como a usos de utilidad pública o de interés social.

i) La obtención de terrenos previstos en declaraciones de interés autonómico.

j) La obtención de los terrenos precisos para conectar las obras de urbanización con las infraestructuras y servicios técnicos, cuando sean necesarios.

k) La obtención de los terrenos necesarios para mejorar las condiciones de accesibilidad universal en las dotaciones públicas y en los espacios urbanos de uso colectivo.

l) Otros previstos por la legislación general aplicable.

2. La delimitación de la unidad de ejecución, o de los ámbitos correspondientes en los supuestos previstos en los párrafos b), d) y e) del apartado 1, así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1, determinarán la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

3. La aplicación de alguno de los supuestos del apartado 1 de este artículo determinará la declaración de la utilidad pública en los términos previstos en la legislación básica estatal.

Artículo 120. Procedimientos a seguir para la expropiación forzosa por razón de urbanismo.

En todas las expropiaciones derivadas de esta Ley, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, la Administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o la expropiación de forma individualizada, ordinaria o urgente, conforme a los procedimientos establecidos en la legislación en materia de expropiación forzosa con las particularidades establecidas en los artículos 121 a 126.

Artículo 121. Aprobación y efectos de la tasación conjunta.

1. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta, que deberá notificarse en el plazo máximo de seis meses desde la incoación, implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

2. Tras el pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación por tasación conjunta, la Administración podrá proceder a la inmediata ocupación del bien, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio.

Artículo 122. Relación de personas propietarias y descripción de bienes y derechos.

1. En las expropiaciones por razón de urbanismo, cuando no se contenga ni resulte del instrumento urbanístico aplicable, deberá aprobarse por la Administración actuante una relación de personas propietarias y una descripción de los bienes y derechos, redactadas conforme a la legislación en materia de expropiación forzosa y en base a los datos de fincas y titularidades resultantes de certificación del Registro de la Propiedad.

2. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente, con

expresa indicación de su forma de obtención y se aplicará la regulación prevista en lo dispuesto en la legislación estatal.

Artículo 123. Justiprecio y pago en especie, órgano competente para su fijación y bonificación por avenencia.

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general que resulte de aplicación.

2. El pago del justiprecio podrá realizarse, de acuerdo con la persona expropiada, en especie. En particular, podrá acordarse la entrega o permuta de otras fincas, parcelas o solares, o adjudicación de determinado aprovechamiento no necesariamente localizados en el ámbito de actuación o la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación la bonificación por avenencia prevista en el apartado 5.

3. No obstante lo establecido en el apartado 2, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones en suelo urbano, no será preciso el consentimiento de la persona expropiada para abonar el justiprecio en especie siempre que el bien que se entregue como justiprecio se localice dentro del propio ámbito de actuación o unidad de ejecución y se abone dentro del plazo establecido para la terminación de las obras correspondientes.

La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecido como justiprecio no impedirá el pago en especie, si bien la persona expropiada podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije, con carácter definitivo, el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicha comisión se abonará siempre en metálico.

4. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo, por decisión de la Comisión Provincial de Valoraciones. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado 1.

5. En todo caso, la aceptación por la persona expropiada del precio ofrecido por la Administración actuante o su beneficiario en el plazo concedido al efecto determinará el reconocimiento y pago de este, incrementado en un diez por ciento en concepto de bonificación por avenencia.

Artículo 124. Liberación de la expropiación.

A solicitud de la persona interesada y con la conformidad, en su caso, de la persona concesionaria de la actividad de ejecución, la Administración actuante podrá, de forma motivada, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición a la persona propietaria de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del instrumento urbanístico, siempre que este aporte garantías suficientes para asegurar el cumplimiento de los deberes que le correspondan.

Artículo 125. La reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo.

Para la determinación de los supuestos en los que proceda la reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo se estará a lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 126. Los beneficiarios de la expropiación forzosa por razón de urbanismo.

1. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación por razón de urbanismo las personas físicas o jurídicas que tengan expresamente reconocida esta condición en la presente Ley por su participación, como sujetos legitimados por la Administración, en la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.

2. En particular, se reconoce la condición de beneficiarios de la expropiación por razón de urbanismo, para el cumplimiento de sus fines, a las Juntas de Compensación, a las Entidades de Urbanización y al agente urbanizador, en concordancia con lo previsto en la legislación estatal de expropiación forzosa.

CAPÍTULO VII

Instrumentos de intervención del mercado de suelo

Sección 1.ª Los patrimonios públicos de suelo

Artículo 127. Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.

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

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, con la finalidad de incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas.

2. El patrimonio público de suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio de la Administración titular.

3. Los bienes y recursos que deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este capítulo, con independencia de que la Administración titular no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.

4. A los efectos de su constancia registral, la Administración titular de patrimonios públicos de suelo deberá comunicar al Registro de la Propiedad los bienes o derechos inscribibles cuya titularidad le corresponda y que tengan la cualidad de formar parte de dichos patrimonios públicos.

5. En el ámbito de la Comunidad Autónoma, el ejercicio de las facultades y gestión inherentes al Patrimonio Autonómico de Suelo corresponderá a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a la que quedará adscrito.

Artículo 128. Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

Integran los patrimonios públicos de suelo:

- a) Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.
- b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

- c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta Ley.
- d) Los ingresos obtenidos en virtud de las sanciones urbanísticas, una vez descontado el importe destinado a garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística.
- e) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico, así como cualesquiera otros expresamente previstos en esta Ley.
- f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.
- g) Los ingresos procedentes de la concesión o autorización sobre los bienes dotacionales, arrendamiento o intereses bancarios y los bienes permutados incluidos dentro del patrimonio público de suelo o el producto de su enajenación.

Artículo 129. Destino y disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística:

- a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas protegidas. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas, siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.
- b) A usos declarados de interés social, en base a los fines establecidos en el artículo 3, bien por disposición normativa o por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.
- c) A cualesquiera de los usos admitidos por los instrumentos de ordenación, cuando así sea conveniente para la ejecución de este, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular, por su interés social, en base a los fines establecidos en el artículo 3.

Para la gestión y desarrollo de los patrimonios públicos de suelo se podrán adoptar mecanismos de cooperación y colaboración interadministrativos, así como fórmulas jurídicas de colaboración público-privada, de acuerdo con la legislación de contratos con el sector público, del régimen jurídico del sector público y del régimen local.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

- a) La adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas y a la construcción de estas.
- b) Soluciones habitacionales urgentes para paliar los efectos de situaciones de emergencia, así como a otros usos de interés social, conforme a lo dispuesto en el apartado 4, en base a los fines establecidos en el artículo 3.
- c) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, desarrollo de instalaciones de energía renovable o a la conservación de las edificaciones y mejora de su eficiencia energética y accesibilidad.

e) La ejecución de sistemas generales y locales, equipamientos, dotaciones y la realización de actuaciones públicas dirigidas a la mejora y puesta en valor de los espacios naturales y los bienes inmuebles del patrimonio histórico.

f) Creación y promoción de suelo para el ejercicio de actividades empresariales que generen empleo, vinculadas a operaciones de regeneración y renovación urbana, cuando se articulen medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

3. Los bienes de los patrimonios públicos del suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas protegidas y a los usos previstos en el apartado 1.b). Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al que corresponda, por aplicación de los criterios establecidos en la legislación general del Estado sobre suelo, al aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno.

No obstante, podrán permutarse por viviendas privadas, para su venta o alquiler social, como vivienda protegida. Esta permuta deberá realizarse tras la selección de las viviendas que se van a permutar mediante procedimiento de concurrencia competitiva, de acuerdo con la legislación de patrimonio.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico o mediante cualquier otra contraprestación urbanística cuando se destinen a viviendas protegidas y a los usos previstos en el apartado 1.b), directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones Públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas protegidas, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa cuando la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c) hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que estos se hayan regido.

4. Los Ayuntamientos podrán decidir, en función de sus necesidades, bien en el instrumento de ordenación urbanística, en sus presupuestos, planes de vivienda o planes específicos, o posteriormente, si las circunstancias lo justifican, el orden de prioridades en cuanto a la disposición del Patrimonio Municipal del Suelo.

5. En los términos y condiciones establecidos por la legislación básica del Estado en materia de suelo, el patrimonio municipal de suelo podrá destinarse a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento.

Artículo 130. Reservas de terrenos.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

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

a) En suelo urbano, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficiente, con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas protegidas, así como los sistemas

generales o locales que correspondieren, y a la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 129, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas protegidas, así como a atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana en zonas o áreas de vulnerabilidad social.

b) En suelo rústico, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas protegidas, o para otros usos de interés social, así como industriales, energéticos, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo rústico o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial o de contención de formación de nuevos asentamientos. Así mismo, se establece la posibilidad de realizar reservas para la realización de infraestructuras de generación de electricidad con energías renovables o almacenamiento de gestión colectiva.

3. En ausencia de los planes a que se refiere el apartado 1 o de previsión en ellos podrá procederse a la reserva de terrenos con destino a los patrimonios públicos mediante el procedimiento para la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística.

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

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

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

5. Mediante convenio de colaboración, los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma, así como los organismos públicos y entidades de Derecho Público vinculados o dependientes de unos y otra, podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas Administraciones.

Sección 2.ª Derechos de superficie y de tanteo y retracto

Artículo 131. Derecho de superficie.

1. Las Administraciones Públicas y demás entidades públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente, con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

3. El procedimiento de constitución del derecho de superficie sobre suelos pertenecientes a los patrimonios públicos de suelo se regirá por lo dispuesto en la legislación para la disposición del patrimonio público de suelo en los diversos supuestos. En caso de constituirse tal derecho sobre el resto de bienes propiedad de las Administraciones Públicas y demás entidades públicas, su constitución y ejercicio de este derecho se regirá por la normativa que le resulte de aplicación.

Artículo 132. Derechos de tanteo y retracto. Delimitación de áreas.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de ordenación territorial o urbanística, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía podrán delimitar, en cualquier clase de suelo, áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son solo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, 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 gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto, como fraccionadamente, en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo rústico, con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación o formación de nuevos núcleos de población.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas protegidas que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto las segundas y ulteriores transmisiones onerosas y de cualquier otro derecho real de uso y disfrute que recaiga sobre las mismas que se regirán por la normativa reguladora de viviendas protegidas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años a contar desde el acuerdo de aprobación, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

A efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas deberán notificar a la Administración actuante la decisión de enajenarlos, con el contenido e información a desarrollar reglamentariamente, con una antelación mínima de sesenta días. Los efectos de esta notificación caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión. La transmisión realizada transcurrido ese plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

El derecho de retracto podrá ejercitarse cuando no se hubiese hecho la notificación para ejercer el derecho de tanteo, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos, la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma. El derecho de

retracto deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

7. El acuerdo de aprobación de áreas de tanteo y retracto, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial cuando no coincida con términos municipales completos, será remitido al Registro de la Propiedad para su incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones si no se hubiera acreditado la práctica de las notificaciones contempladas en los apartados anteriores en los términos establecidos en la legislación hipotecaria.

TÍTULO VI

La actividad de edificación

CAPÍTULO I

La ejecución de las obras de edificación

Artículo 133. Actuaciones edificatorias.

Se consideran actuaciones edificatorias:

- a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
- b) Las de rehabilitación edificatoria.
- c) La realización de las obras y trabajos de conservación, mantenimiento en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, o intervención en los mismos que suponga su mejora, reforma o ampliación.

Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.

1. En los términos previstos en el artículo 88, la ejecución urbanística en suelo urbano comprende la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto, así como las correspondientes al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, en los términos del capítulo III de este título.

2. La edificación de unidades aptas al efecto requiere como presupuesto:

- a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la presente Ley.

3. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de ordenación urbanística u ordenanza municipal de edificación.

4. El derecho y el deber de edificar en parcelas y solares corresponde a quien ostente su propiedad o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero.

Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.

1. La ejecución urbanística en ámbitos de suelo rústico incluidos en actuaciones de transformación urbanística comprenderá las obras de edificación en los términos previstos en el artículo 134.

2. Las obras de edificación en suelo rústico no incluido en actuaciones de transformación urbanística se ajustarán a las determinaciones de los instrumentos de

ordenación territorial y urbanística aplicables y se ejecutarán en desarrollo de las actuaciones ordinarias y extraordinarias reguladas en esta Ley.

3. Las actuaciones edificatorias en suelo rústico comprenden asimismo las obras correspondientes al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, en los términos del capítulo III de este título, con las limitaciones derivadas del régimen legal en que se encuentren las edificaciones.

Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta, previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de 15 días, la declaración de incumplimiento del deber de edificación y la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. En caso de inicio de las obras antes de dictarse Resolución declarando el incumplimiento, el procedimiento quedará suspendido por el tiempo acordado para su ejecución. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación de la Resolución para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

2. La inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras o, en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia o presentación de la declaración responsable. El plazo quedará suspendido con la solicitud de la licencia y se reanudará con la resolución sobre dicha solicitud. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo sin que se hubieran iniciado las obras, la parcela o el solar correspondiente, quedará en situación de ejecución por sustitución. En idéntica situación quedarán aquellas que, una vez otorgada licencia de obras o presentada declaración responsable, no hubieran finalizado las obras dentro de los plazos previstos a tales efectos.

3. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria, para convocar y resolver, mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, de oficio o a solicitud de cualquier persona, un concurso para la venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora. En caso de solicitud de persona interesada, el concurso deberá convocarse en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud, salvo que en ese plazo la Administración actuante acordara el inicio de procedimiento por expropiación o ejecución subsidiaria.

En cualquiera de las modalidades de ejecución mediante sustitución podrá aplicarse, de forma voluntaria o forzosa, la reparcelación en régimen de propiedad horizontal entre las personas propietarias y el municipio o, en su caso, entre la adjudicataria de la ejecución.

Acordado el inicio del procedimiento de sustitución, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto, con indicación expresa del régimen concreto aplicable para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del concurso para la venta forzosa será de seis meses desde el acuerdo de inicio del procedimiento de sustitución por incumplimiento del deber de edificación. Reglamentariamente se regulará el procedimiento previsto en el presente artículo y los efectos de este.

CAPÍTULO II

Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.

Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable.

2. No requieren previa licencia:

a) Los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, según el artículo 138.

b) Las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, ni los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

c) Las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, contenidas en proyectos de reparcelación.

d) La constitución y modificación de complejos inmobiliarios en los supuestos exceptuados en la legislación estatal.

e) Los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados. Tampoco requerirán licencia los actos de urbanización complementarios a las actuaciones edificatorias contenidos en los proyectos que las definan.

f) Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente, ni conlleven la realización de construcciones, edificaciones e instalaciones.

g) Los actos promovidos por Administraciones Públicas en los supuestos exceptuados en el artículo 139.

h) Aquellos exceptuados por la legislación sectorial aplicable.

3. Sin perjuicio de las causas de nulidad previstas en la legislación vigente, serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución, declaraciones de fuera de ordenación o asimiladas, u otras autorizaciones o aprobaciones municipales que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística, cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 153.2.

4. Las empresas comercializadoras o instaladoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial, cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, exigirán para su instalación, venta, alquiler o cesión de su uso la acreditación de la previa obtención de licencia o de la presentación en el Ayuntamiento de la declaración responsable, debiendo conservar copia de dichos documentos durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.

Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

1. Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, las siguientes actuaciones:

a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente. Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos, en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

b) Las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

c) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo rústico y que tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumento de la superficie construida.

d) La ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

e) La ocupación y utilización en edificaciones existentes que sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no hayan sido objeto de obras.

f) Los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación.

2. Reglamentariamente se desarrollará la posibilidad de que las declaraciones responsables de ocupación y utilización recogidas en el apartado 1 se limiten a partes de las edificaciones ejecutadas, estableciendo los requisitos y garantías para su presentación.

3. La declaración responsable irá unida al proyecto técnico o memoria descriptiva y gráfica de edificación exigible y obligatoria en función del tipo de edificación, instalación, uso y actividad cuando permita la ejecución de obras, al certificado final de obras cuando habilite la ocupación o utilización de nuevas obras o al certificado descriptivo y gráfico cuando habilite la ocupación o utilización de edificaciones existentes.

4. Cuando las actuaciones sometidas a declaración responsable requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, la presentación de la declaración responsable requiere la previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido.

5. La declaración responsable faculta para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida

conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

6. Será objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que adquirente y transmitente quedarán sujetos, con carácter solidario, a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

b) El inicio de las obras.

c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

7. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación urbanística de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

1. Los actos a que se refieren los artículos 137 y 138, que sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de esta, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, según proceda.

2. Cuando dichos actos sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, declaración responsable o comunicación, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

3. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado 1 los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

a) Las obras de implantación de infraestructuras y servicios técnicos, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística y las obras públicas ordinarias.

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

En ambos supuestos, los proyectos correspondientes deberán ser remitidos a los Ayuntamientos de los municipios interesados para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones Públicas a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto.

Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo a los municipios interesados.

Cuando las actuaciones anteriores afecten de manera sobrevenida a la ordenación pormenorizada o a las condiciones de ejecución de actuaciones definidas en los

instrumentos de ordenación, la celebración del convenio interadministrativo referido en el artículo 8.3 tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y ejecución afectados. En cualquier caso, debe cumplirse el trámite de consulta a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y emitirse el informe preceptivo municipal, incluso en los procedimientos de excepcional o urgente interés público.

4. Se exceptúan, igualmente, de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración Pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes, comunique a aquella la conformidad o disconformidad del proyecto con el instrumento urbanístico de aplicación. Transcurridos dichos plazos sin pronunciamiento, continuará el procedimiento.

Cuando los actos sean promovidos por la Administración del Estado, será de aplicación la regulación establecida en la legislación estatal en materia de suelo y rehabilitación urbana.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de esta, en caso de que el municipio correspondiente comunique su disconformidad, se deberán remitir las actuaciones a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno, que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de ordenación urbanística.

Cuando en los actos del párrafo anterior concurren los requisitos para su declaración de emergencia, según lo previsto en la legislación aplicable en la materia, dicha declaración comportará la reducción del plazo de un mes a cinco días naturales, tras la notificación al Ayuntamiento, para que este notifique, a su vez, la conformidad o disconformidad del proyecto de que se trate con la ordenación urbanística en vigor. En el caso de que el Ayuntamiento no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido.

5. De igual modo, tampoco se someterá a licencia ni a actos de control preventivo municipal la construcción y puesta en funcionamiento de las obras relativas a actuaciones de carácter público declaradas de Interés Autonómico, en los términos del artículo 50.

Artículo 140. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

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

2. La Administración estará obligada a dictar resolución expresa en el procedimiento de otorgamiento de licencias, que será notificada en el plazo máximo de tres meses desde que se presente la documentación completa en el registro electrónico municipal. El transcurso del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima a los interesados para entenderla estimada, salvo los supuestos previstos en la legislación estatal. No obstante, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa territorial o urbanística.

3. Sin perjuicio de la regulación que, en el marco de sus competencias, puedan establecer los municipios mediante las correspondientes ordenanzas, en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas necesariamente deberá constar informe técnico y jurídico de los servicios municipales, o en su caso de la Diputación Provincial, sobre la adecuación del acto pretendido a la normativa territorial y urbanística de aplicación, debiendo el titular de la Secretaría del Ayuntamiento advertir de la omisión de alguno de ellos en los términos previstos en la normativa de régimen local. Igualmente, deberán constar las autorizaciones o informes que la legislación sectorial o la presente Ley exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia y, en su caso, la autorización o concesión de ocupación o utilización del dominio público.

Asimismo, en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida.

4. Reglamentariamente se desarrollará la posibilidad de otorgar licencias de obras por fases, así como de ocupación o utilización parciales, estableciendo los requisitos y garantías para su otorgamiento.

Artículo 141. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas.

Estos plazos se computarán a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia y se suspenderán cuando el interesado no pueda cumplir con ellos por causa imputable a la Administración.

2. Los plazos para iniciar y terminar las obras podrán prorrogarse justificadamente, antes de su vencimiento y por un periodo no superior al inicialmente acordado, mediante la presentación de una comunicación previa. La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia.

3. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido instada, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de ejecución por sustitución, en los términos del artículo 136, o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

4. La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de la misma por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. El día inicial del cómputo será la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente,

pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga. Transcurridos los plazos señalados, el órgano competente para comprobar las actuaciones objeto de declaración responsable declarará la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda. El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido si esta no puede ejecutarse por causa de la Administración.

Artículo 142. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras u orden de ejecución o autorización que integre el control preventivo municipal o de la presentación en el municipio de la declaración responsable o comunicación cuando esta proceda, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en el título habilitante para la terminación de las obras. Transcurrido este plazo, no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite haber presentado ante la Administración competente la comunicación de la prórroga del plazo de inicio o terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

2. Las empresas citadas en el apartado 1 exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización, declaración responsable o comunicación, en los casos en que conforme a esta Ley o a la normativa sectorial proceda, acompañada de la documentación indisociable de la ocupación o utilización antes señalada. Igual efecto surtirá la resolución administrativa relativa a la declaración de situación legal de fuera de ordenación o de la situación de asimilado a la de fuera de ordenación o la certificación administrativa del régimen aplicable a edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

3. Las compañías suministradoras permitirán la contratación de los suministros durante la ejecución de las obras de urbanización en las agrupaciones de edificaciones irregulares incluidas como actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, para aquellas edificaciones que acrediten la autorización para su uso provisional hasta la recepción total o parcial de las restantes obras de urbanización.

Artículo 143. Información y publicidad en obras.

1. Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título habilitante de la actuación, con indicación de la identificación de la persona promotora y los agentes intervinientes en el proceso edificador, en su caso, así como el carácter y plazo temporal de ejecución de la actuación. Reglamentariamente se determinará el medio, las características y el alcance de la información necesaria que se ha de contener en las respectivas obras, en orden a garantizar el efectivo y preciso reconocimiento por la ciudadanía en general y las Administraciones Públicas competentes de que dichas obras cuentan con la preceptiva aprobación, autorización,

licencia o declaración responsable, así como el ejercicio de sus derechos por las personas consumidoras y usuarias.

2. La publicidad que se haga de las obras y, en general, de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, incluidas las nuevas tecnologías, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las condiciones urbanísticas de las citadas obras, actos o usos del suelo.

CAPÍTULO III

La conservación y rehabilitación de las edificaciones

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. El deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Para el caso de construcciones y edificaciones, este deber alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, estando condicionado, asimismo, por el alcance de las obras autorizables en virtud del concreto régimen jurídico en que se encuentren.

2. Los Ayuntamientos deberán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones recogidas en el apartado 1. El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, así como para la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras habilitará a la Administración actuante para la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Cuando las obras necesarias alcancen a diversos propietarios, la Administración podrá delimitar un ámbito, mediante el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución, para su ejecución por la modalidad prevista en el artículo 110.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor del coste de reposición de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

4. El contenido normal del deber de conservación podrá ser elevado hasta el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas. Los Ayuntamientos podrán establecer ayudas públicas en las condiciones que estimen oportunas, entre las que podrán incluir la explotación conjunta del inmueble, así como bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.

El municipio, mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que las personas propietarias de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, y mínima de diez años, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética. El municipio podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que estas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

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

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a la construcción o edificación que esté en situación de manifiesto deterioro supere el límite del deber normal de conservación al que se refiere el artículo 144.

b) Cuando, acreditando la persona propietaria el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes, al menos, a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

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

a) Corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte interesada, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia a la persona propietaria y demás titulares de derechos afectados, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de adoptar en el momento preciso las medidas recogidas en el apartado 4 del presente artículo. El plazo máximo de notificación de la resolución expresa será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente.

b) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

Cuando el concreto régimen jurídico en que se encuentre la edificación no permita obras de rehabilitación, la resolución finalizadora del procedimiento deberá ordenar la demolición de la edificación declarada en situación legal de ruina urbanística.

c) Supondrá su inclusión en el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas, otorgándose a la persona propietaria el plazo de un año para que proceda conforme a lo previsto en el apartado siguiente. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo, la edificación o construcción correspondiente quedará en situación de ejecución por sustitución prevista en el artículo 136.

d) La declaración legal de situación de ruina, finalizado el procedimiento, será comunicada por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad para su constancia en el folio de la finca o fincas afectadas.

3. La declaración de la situación legal de ruina constituirá a la persona propietaria en las obligaciones de:

a) Optar por la demolición o, en su caso, por la completa rehabilitación del inmueble. No procederá la demolición cuando se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva.

4. Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por los instrumentos de ordenación urbanística, el Ayuntamiento estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo, sin que presuponga ni implique la declaración de la situación legal de ruina urbanística. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas adoptadas, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

TÍTULO VII

La disciplina territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Potestades administrativas

Artículo 147. Potestades públicas.

1. Las Administraciones Públicas asegurarán el cumplimiento de la legislación y ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a) La intervención administrativa sobre la actividad urbanística de ejecución y edificación, en las formas dispuestas en esta Ley.

b) La inspección de la ejecución de los actos y usos sujetos a intervención administrativa.

c) El restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

d) La sanción de las infracciones territoriales y urbanísticas.

e) El ejercicio de acciones administrativas y judiciales frente a actos o acuerdos administrativos que infrinjan el ordenamiento jurídico.

2. La disciplina territorial y urbanística comporta el ejercicio, de forma inexcusable, de todas las potestades anteriores cuando concurren los presupuestos legales, con arreglo a los principios de legalidad, competencia, planificación y programación, proporcionalidad, seguridad jurídica y oficialidad.

3. Las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas, dada su condición de subrogados por ley en las responsabilidades contraídas por la persona causante de la ilegalidad territorial o urbanística.

CAPÍTULO II

La potestad inspectora

Artículo 148. Naturaleza y funciones de la inspección.

1. La inspección para la protección de la ordenación territorial y urbanística constituye el ejercicio de una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción, edificación, instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, se ajustan a la legislación y ordenación territorial y urbanística y, en particular, a lo dispuesto en esta Ley.

2. Los municipios y la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo deben desarrollar las funciones inspectoras, sancionadoras y de restablecimiento de la legalidad en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y programación, y de conformidad con los principios de cooperación y colaboración interadministrativas. Para ello elaborarán y aprobarán Planes de Inspección Territorial y Urbanística.

De conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local, corresponde a las Diputaciones Provinciales prestar la asistencia técnica y material que resulte necesaria para asegurar el ejercicio íntegro de las competencias municipales en materia de inspección y disciplina urbanística.

A estos efectos, Comunidad Autónoma, Diputaciones y Ayuntamientos podrán suscribir convenios en el marco de sus competencias, en materia de disciplina territorial y urbanística.

3. En el ejercicio de sus funciones, el personal inspector gozará de plena autonomía y tendrá, a todos los efectos, la condición de agente de la autoridad. Está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al instrumento urbanístico y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos en relación con la legislación y ordenación territorial y urbanística aplicables, y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido, incluida la de carácter reservado con trascendencia tributaria y la que se contenga en toda clase de Registros Públicos, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora. Tanto las Administraciones Públicas como los particulares están obligados a prestarle la colaboración que precise. El personal inspector ejercerá sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición.

4. La inspección tiene como funciones prioritarias:

- a) Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todas las personas implicadas en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo regulada en esta Ley, e informar y asesorar sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.
- c) Denunciar las anomalías que observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos territoriales y urbanísticos, de conformidad con la planificación y programación de las actuaciones inspectoras.

d) Informar a las Administraciones Públicas y autoridades competentes sobre la adecuación a la legalidad de las actuaciones y adoptar las medidas provisionales y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

e) Colaborar, en el marco de sus respectivas competencias, con las Administraciones Públicas competentes, los Órganos Judiciales y con el Ministerio Fiscal, así como hacer cumplir efectivamente las medidas provisionales y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, aquellos hayan acordado.

f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquellas que le sean asignadas reglamentariamente.

Artículo 149. Visitas y actas de inspección.

1. Toda parcelación, urbanización, construcción, edificación e infraestructura, o cualquier actuación de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que resulte necesario, de conformidad con la planificación y programación de la actividad inspectora. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción territorial y urbanística, el personal inspector se lo advertirá a la persona responsable, en su caso, dejando constancia de dicha advertencia en acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes, pudiendo adoptar las medidas provisionales que proceda en los términos previstos en el artículo 152.

2. Las actas de la inspección ostentan el carácter de documento público y gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en ellas, siempre que se hayan emitido observando los requisitos legales exigidos para su validez y sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan señalar o aportar los interesados.

3. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspecciones efectuadas y un registro de las actas que, con motivo de estas, se hayan extendido.

Artículo 150. Inspección Autonómica.

El desempeño de las funciones inspectoras y de disciplina territorial y urbanística que sean competencia de la Junta de Andalucía corresponde al personal funcionario de los Cuerpos de Inspección y Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, cuya organización y funciones se regulará por lo previsto en su normativa específica.

CAPÍTULO III

Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística

Artículo 151. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.

1. Ante actuaciones realizadas sin licencia o título habilitante exigido por esta Ley o contraviniendo sus términos, la Administración acordará su legalización o impondrá las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, según resulten o no conformes con ella. Reglamentariamente se desarrollarán los supuestos y condiciones en los que, con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad, quepa la legalización, aun existiendo elementos de disconformidad no sustanciales con la ordenación aplicable, cuando las medidas necesarias para la adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística resulten imposibles o sean de muy difícil ejecución.

2. La legalización de las actuaciones se llevará a cabo mediante la obtención del correspondiente título habilitante para su ejecución o mediante su adecuación al mismo y, en todo caso, requerirá la previa obtención de las autorizaciones e informes administrativos que resulten necesarios conforme a las leyes sectoriales que resulten de aplicación.

3. Las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística consistirán en la prohibición de iniciar o de continuar la actuación en curso, cese de suministros, desmantelamiento de servicios, infraestructuras o instalaciones análogas, demolición total o parcial, desmonte, reconstrucción, reagrupación de parcelas y cuantas sean necesarias en función del contenido y el alcance de la ilegalidad. Reglamentariamente se concretarán estas medidas.

La resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad podrá incluir las medidas precisas para garantizar su ejecución, y que podrán consistir en el mantenimiento de las medidas provisionales que en su caso se hubieran adoptado.

4. En el caso de parcelaciones urbanísticas, el restablecimiento de la legalidad se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, en la forma y en las condiciones que se determinen reglamentariamente. Quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.

Artículo 152. Procedimiento para restablecer la legalidad territorial y urbanística.

1. El procedimiento para restablecer la legalidad se ajustará a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común, en los siguientes apartados y en lo que se establezca en el desarrollo reglamentario.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

3. Cuando se trate de usos en ejecución, la Administración competente para iniciar el procedimiento dispondrá la paralización inmediata de dichas actuaciones y procederá a la incoación del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

Junto al acuerdo de paralización se adoptarán cuantas medidas cautelares provisionales sean necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad, tales como el precintado de las obras, la retirada de materiales y maquinaria o la suspensión de suministros. Las referidas medidas podrán adoptarse incluso con carácter previo al acuerdo de inicio en los casos de urgencia inaplazable, y de forma motivada.

La notificación del acuerdo de paralización podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, se procederá de forma inmediata a la ejecución de las medidas cautelares provisionales adoptadas.

4. Con carácter previo al inicio del procedimiento o durante su tramitación se emitirán los correspondientes informes técnico y jurídico sobre la compatibilidad de las actuaciones con la ordenación territorial o urbanística vigente. Conforme a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común, se dará audiencia a la persona interesada antes de adoptar la resolución que proceda.

5. Cuando de la tramitación del procedimiento resulte la total imposibilidad de legalización de las actuaciones, la resolución que se adopte dispondrá las medidas

pertinentes para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística prevista en el artículo anterior y establecerá los plazos en que dichas medidas deben ejecutarse por las personas interesadas.

6. Si de la tramitación del procedimiento se infiere que las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, se concederá a los interesados un plazo de dos meses para que insten la legalización mediante la solicitud del correspondiente título habilitante preceptivo o procedan a ajustar las obras o usos al título otorgado. En el caso de que se inste dicha legalización, el procedimiento de protección de legalidad se suspenderá en los términos establecidos reglamentariamente.

Transcurrido el plazo concedido al efecto sin haberse instado la legalización con la documentación necesaria o sin haberse ajustado las obras o usos al título concedido, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística. No obstante, la Administración Pública actuante podrá acordar la imposición sucesiva de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

Si del procedimiento de legalización se concluye que las obras no son compatibles con la ordenación aplicable, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística.

7. Si no procede la legalización, pero se comprueba que ha transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística, así se declarará en la resolución que se dicte, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. Esta declaración del transcurso del plazo también podrá efectuarse a solicitud del interesado.

8. La legalización de las actuaciones que resulten compatibles con la ordenación vigente podrá instarse, en todo momento, a solicitud del interesado, aunque haya transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.

Artículo 153. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.

1. Las medidas, provisionales o definitivas, para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos o usos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación o, si es posterior, desde la aparición de signos externos que permitan conocerlos. Si de un uso se trata, los seis años se contarán desde la aparición de signos externos que permitan conocer su efectiva implantación.

Los actos y usos realizados en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial se someterán al plazo establecido en el apartado anterior, sin perjuicio de los plazos que dicha legislación establezca para la adopción de medidas de restablecimiento de la realidad física alterada por el órgano sectorial competente.

2. Se exceptúan de la anterior regla, de modo que podrán adoptarse dichas medidas en todo momento, las siguientes actuaciones:

- a) Las realizadas sobre dominio público y servidumbres de protección.
- b) Las realizadas en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b).
- c) Las realizadas en suelo rústico en zona de influencia del litoral.

- d) Las que afecten a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- e) Las que afecten a zonas verdes y espacios libres.
- f) Las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, salvo las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado 1 de este artículo. La excepción anterior, en relación con limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los citados requisitos, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en las letras anteriores del presente apartado.

Artículo 154. Ejecución forzosa de las medidas de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.

1. En caso de incumplimiento de las medidas provisionales o definitivas, la Administración procederá a la ejecución forzosa, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común, por los medios allí previstos, y con los apartados siguientes, incluidas las multas coercitivas, cuyo importe deberá ser destinado a la actividad inspectora.

2. En caso de desobediencia a la orden de paralización de las actuaciones en curso o de cualquier otra medida provisional adoptada, se llevarán nuevamente a efecto, de forma inmediata, por la Administración y se procederá a la imposición, mientras persista el incumplimiento, de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días o cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, y como mínimo, de seiscientos euros.

3. El incumplimiento de la resolución que ordene las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística dará lugar a la ejecución subsidiaria. No obstante, la Administración podrá acordar previamente la imposición sucesiva de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del valor de las obras de reposición, con un máximo de diez mil euros y, en todo caso y como mínimo, mil euros.

4. Si las compañías prestadoras de los servicios incumplen las órdenes provisionales o definitivas de cesar en el suministro, se les impondrán sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

5. El plazo para ejecutar la resolución finalizadora del procedimiento será de cinco años desde que termine el periodo de cumplimiento voluntario señalado en la resolución, plazo que se interrumpirá por la actuación del obligado tendente a su cumplimiento, por la notificación de actos administrativos para la ejecución forzosa y por las suspensiones del acuerdo adoptadas en vía administrativa o judicial.

Artículo 155. Imposibilidad de ejecución.

1. Si se entendiera que concurren causas de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución en sus propios términos, el órgano que la haya adoptado se pronunciará sobre tal imposibilidad y, en su caso, adoptará las medidas que aseguren su mayor efectividad.

2. El procedimiento, que incluirá informe técnico y jurídico y audiencia a las personas interesadas, tendrá una duración máxima de tres meses, transcurridos los

cuales el silencio administrativo tendrá efectos desestimatorios. Tras su iniciación, la Administración podrá acordar la suspensión de la ejecución.

3. En los casos de imposibilidad material, se establecerán las medidas alternativas compensatorias, correctoras e indemnizatorias tendentes a minimizar los daños que deriven del mantenimiento de la actuación y a asegurar en todo caso que no se obtenga un enriquecimiento ilícito. La resolución declarará, además, las limitaciones a que queda sujeta la edificación ilegal subsistente, que serán, en la parte afectada y con las adaptaciones apropiadas, las del artículo 174.

4. En los casos en que la imposibilidad legal derive de una innovación de la ordenación, se podrá declarar la legalización una vez que se cumplan los deberes y cargas que la ejecución de los nuevos instrumentos de ordenación imponga a los titulares.

5. Las meras dificultades materiales o técnicas o la existencia de terceros adquirentes de buena fe no serán causas de imposibilidad de ejecución de resoluciones administrativas. Reglamentariamente se desarrollarán las causas de imposibilidad legal o material y el procedimiento que lo regule.

Artículo 156. Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título habilitante ilegal.

1. La Administración que haya otorgado una licencia u otro título habilitante, contrario a la normativa y ordenación territorial o urbanística, declarará su nulidad mediante su revisión de oficio, siempre que concurren los presupuestos para ello. En el caso de que sea meramente anulable, podrá proceder a su declaración de lesividad y a su impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Todo ello de acuerdo con lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo común.

2. En los procedimientos para la revisión de oficio y declaración de lesividad se podrán adoptar las medidas provisionales imprescindibles, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común.

3. La Administración iniciará el procedimiento previsto para restablecer la legalidad en los casos en que el título habilitante sea declarado nulo en vía administrativa, con la limitación temporal del ejercicio de acciones para restablecer la legalidad territorial y urbanística solo en los supuestos incluidos en el artículo 153.1, a contar desde la completa terminación de la actuación.

4. Sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado, la Administración iniciará, con la limitación temporal del ejercicio de acciones prevista en el artículo 153, a contar desde la completa terminación de la actuación, el procedimiento para restablecer la legalidad en los casos en que el título habilitante sea anulado por sentencia judicial, salvo que la resolución judicial se pronuncie sobre la disconformidad material de la actuación con la ordenación territorial y urbanística o concrete las medidas necesarias para restablecer la legalidad. Serán nulos de pleno derecho los actos y disposiciones que se dicten con la finalidad de eludir el cumplimiento de los pronunciamientos judiciales, conforme a lo previsto en la legislación estatal.

Artículo 157. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sometidas a declaración responsable o comunicación previa.

1. Cuando se haya presentado una declaración responsable o comunicación previa y la Administración entienda que la actuación declarada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, procederá conforme a las siguientes reglas:

a) Previos informes técnico y jurídico, incoará de oficio procedimiento, que incluirá al menos audiencia al interesado y cuya resolución deberá notificarse en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo de inicio.

b) Si se trata de actuaciones no iniciadas o en curso, como medida provisional se ordenará en el acto de incoación la prohibición de iniciarlas o su inmediata paralización, así como, en su caso, la interrupción de los suministros básicos y las medidas que resulten imprescindibles. Tales medidas podrán acordarse antes de iniciar el procedimiento, de conformidad con lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común.

c) En la resolución se ordenarán las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística.

d) En cuanto a plazos y ejecución, serán de aplicación los artículos 153 y 154.

2. Cuando se presente una declaración responsable con inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, la Administración ordenará su presentación correcta en diez días y que, entretanto, no se inicie la actuación o se cese de inmediato en ella. Si no se presenta correctamente la declaración o la documentación requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado en el plazo establecido o si, a la vista de la presentada, resulta que la actuación es contraria a la normativa territorial o urbanística, la Administración procederá de acuerdo con el apartado 1 de este artículo. Asimismo, si de antemano cuenta con elementos de juicio suficientes para entender que la actuación es contraria a la ordenación territorial o urbanística, procederá directamente conforme a lo dispuesto en el apartado 1.

3. Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración, contengan falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial. Si la Administración detecta en la declaración presentada inexactitudes u omisiones no esenciales, pero juzga necesaria su corrección, requerirá al declarante para que las corrija en diez días.

4. En el caso de declaraciones responsables que habiliten la ocupación o utilización de edificaciones o instalaciones que incumplan los requisitos necesarios para el uso previsto, la Administración deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la declaración responsable el importe de tales perjuicios.

5. Cuando se haya presentado declaración responsable, pese a que se requiera para la actuación declarada licencia u otro título habilitante, la Administración actuará conforme a lo previsto en esta Ley para las actuaciones sin el título habilitante necesario.

Artículo 158. Competencias de los Municipios y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1. La Comunidad Autónoma de Andalucía ostenta competencia directa para el restablecimiento de la legalidad ante las actuaciones que vulneren la ordenación territorial. Se entiende que inciden en la ordenación territorial los actos y usos que afecten a:

- a) Suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial.
- b) Suelos rústicos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley.
- c) El sistema de asentamientos, a través de la realización de actos que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.
- d) Equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras de interés supralocal para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.
- e) Las actuaciones contrarias a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación supramunicipal.

2. El municipio ostenta competencia para el restablecimiento de la legalidad ante actuaciones que vulneren la ordenación urbanística. El ejercicio de dicha potestad se extiende igualmente a las actuaciones a que se hace referencia en el apartado anterior cuando incidan en las competencias municipales sobre restablecimiento de la legalidad urbanística.

3. Cuando un municipio incurra en inactividad en el ejercicio de las acciones declarativas y ejecutivas para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad ante actuaciones que vulneren la ordenación urbanística, la Comunidad Autónoma podrá asumir la competencia por sustitución, en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local, previo requerimiento a la Entidad Local y siempre que la actuación afectara a competencias autonómicas.

4. La Comunidad Autónoma podrá impugnar e instar la suspensión de los actos o acuerdos municipales que considere que infringen el ordenamiento jurídico conforme a lo previsto en la legislación estatal.

5. Para el ejercicio de sus competencias, la Comunidad Autónoma podrá recabar y obtener información concreta sobre la actividad municipal, solicitar la exhibición de expedientes y la emisión de informes, así como dirigir peticiones razonadas de iniciación o continuación de procedimientos declarativos y ejecutivos.

6. La competencia municipal para resolver los procedimientos de restablecimiento de la legalidad será la determinada en la legislación sobre régimen local. Las competencias de la Comunidad Autónoma corresponderán a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

7. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las potestades de autoorganización y de asociación, y de las posibilidades de delegación, descentralización y desconcentración, así como sin menoscabo de las competencias de las Diputaciones Provinciales para la asistencia a los Municipios y las que les transfiera o delegue la Junta de Andalucía. Se podrán celebrar a estos efectos convenios entre las Administraciones Públicas.

Artículo 159. Reglas comunes.

1. Las medidas previstas en este capítulo no serán aplicables frente a obras públicas cuando las leyes hayan establecido otros mecanismos.

2. La Administración que haya dictado el acto o acuerdo en materia de disciplina territorial o urbanística hará constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos en la legislación reguladora de este, el inicio de los

procedimientos regulados en este capítulo y las medidas provisionales y definitivas adoptadas, así como las limitaciones de las edificaciones ilegales frente a las que, por el transcurso de los plazos, no quepa acordar su adecuación a la ordenación territorial y urbanística. También deberá instar la cancelación del correspondiente asiento cuando el acto administrativo a que se refiera deje de producir efectos.

Los gastos abonados por la Administración competente por tales conceptos se repercutirán a las personas infractoras en procedimiento separado del procedimiento de disciplina territorial o urbanística del que traiga causa. En caso de que exista una pluralidad de personas responsables, la repercusión se exigirá solidariamente.

3. Las actuaciones de la jurisdicción penal no impiden la adopción de las medidas de restablecimiento de la legalidad previstas en este capítulo, salvo que el Juzgado o Tribunal haya acordado que no se adopten. En tales casos, los plazos para el ejercicio de las potestades administrativas se iniciarán o reanudarán, si se hubieran suspendido, una vez que se notifique la resolución judicial firme a la Administración competente.

CAPÍTULO IV

Régimen Sancionador

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 160. Principio de legalidad, requisitos de infracciones y sanciones y consecuencias legales.

1. Son infracciones contra la ordenación territorial y urbanística las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta Ley.

2. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo podrán introducir especificaciones o graduaciones al cuadro de las infracciones o sanciones establecidas en esta Ley que, sin constituir nuevas infracciones o sanciones, ni alterar la naturaleza o límites de las que la Ley contempla, contribuyan a la más correcta identificación de las conductas o a la más precisa determinación de las sanciones correspondientes.

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

4. Toda acción u omisión tipificada como infracción territorial o urbanística dará lugar a la adopción de las medidas siguientes en los casos y en los términos previstos en esta ley:

a) La protección de la legalidad territorial y urbanística mediante el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

b) La exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.

c) El resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

d) El inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

Sección 2.ª Infracciones y sanciones

Artículo 161. Clases de infracciones.

1. Las infracciones urbanísticas y contra la ordenación del territorio se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones urbanísticas leves:

a) El incumplimiento del deber de información y publicidad en las obras sobre la licencia o título habilitante.

- b) El incumplimiento del deber de disponer en las obras u otras actuaciones de copia de la licencia o título habilitante o declaración responsable.
- c) El incumplimiento del deber de sometimiento a las inspecciones periódicas de construcciones.
- d) Los actos de publicidad, comunicación comercial o promoción por cualquier medio con indicaciones disconformes con la ordenación urbanística o que induzca a error sobre su correcta aplicación.
- e) La prestación de servicios por las empresas suministradoras sin la acreditación de licencia u otro acto habilitante o de declaración responsable o cuando hubiera transcurrido el plazo establecido para la contratación provisional.
- f) La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización.
- g) La realización de actuaciones tras la presentación de la preceptiva declaración responsable, cuando esta incurra en inexactitudes, falsedades u omisiones no esenciales o sin ajustarse a ella en aspectos no esenciales.
- h) El incumplimiento de los requerimientos para la presentación de documentos a que se esté obligado en caso de actuaciones o actividades sujetas a declaración responsable.
- i) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones no sustanciales para su traslado a la Administración.
- j) La venta, alquiler o cesión de uso por empresas comercializadoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, sin la acreditación de su previa obtención o presentación, o la falta de conservación de copia de dichos documentos por empresas comercializadoras o instaladoras durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.

3. Son infracciones urbanísticas graves:

- a) La realización de actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos, sean o no legalizables.
- b) La realización de actuaciones sin la presentación de la preceptiva declaración responsable o habiéndola presentado con omisiones, inexactitudes o falsedades esenciales o sin ajustarse en aspectos esenciales a lo en ella manifestado. A estos efectos, se consideran omisiones, inexactitudes o falsedades esenciales las previstas en el artículo 157.3 de esta Ley.
- c) La realización en contra de la ordenación urbanística de obras de todo género, demoliciones o implantación de instalaciones, salvo que tengan la clasificación de muy graves.
- d) Los usos disconformes con la ordenación urbanística, salvo que esté clasificada como muy grave.
- e) La resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las actuaciones inspectoras. Se entiende producida esta circunstancia cuando la persona, debidamente notificada al efecto, haya realizado actuaciones tendentes a dilatar, obstaculizar, entorpecer o impedir las actuaciones inspectoras. Entre otras, constituyen resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las labores inspectoras las siguientes conductas:
 - 1.^a La negativa infundada o el retraso injustificado a facilitar cualquier información requerida en relación con el objeto de inspección.
 - 2.^a La negativa infundada a identificar en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad a otras personas interesadas que no hayan comparecido.

- 3.^a La negativa infundada a permitir el acceso al personal inspector o a su personal de apoyo al ámbito objeto de inspección.
- 4.^a La incomparecencia, salvo causa justificada, en el lugar y tiempo que se hubiera señalado.
- 5.^a Las coacciones al personal inspector o a su personal de apoyo.
- f) El incumplimiento de los deberes de conservación de terrenos, urbanizaciones, edificios e instalaciones establecidos en esta Ley o de acuerdo con ella.
- g) El incumplimiento de las órdenes de ejecución, salvo que la infracción esté clasificada como muy grave.
- h) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales para su traslado a la Administración. A estos efectos, se consideran inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales la introducción o ausencia de datos o elementos que no se correspondan con la realidad, con el fin de superar los controles administrativos o que resulten determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.
- i) La prestación de servicios por las empresas suministradoras con incumplimiento de los actos administrativos que les ordenen su cese.
4. Son infracciones urbanísticas muy graves:
- a) La segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación urbanística en cualquier clase y categoría de suelo.
- b) La realización de obras de urbanización, tales como la apertura de viales o la implantación de servicios urbanos en contra de la ordenación urbanística.
- c) Las actuaciones contrarias a la ordenación urbanística que afecten a suelos dotacionales públicos, tales como zonas verdes, viales o equipamientos.
- d) La continuación de obras con incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.
- e) El incumplimiento de las órdenes de ejecución con peligro para la seguridad o la salud de las personas.
- f) La demolición, destrucción o alteración de los valores de edificios protegidos por la ordenación urbanística atendiendo a su valor cultural, así como el incumplimiento de órdenes de ejecución sobre estos cuando conlleve una declaración de ruina urbanística que finalice con la demolición del mismo.
- g) Las actuaciones que perjudiquen los espacios o bienes preservados por la ordenación urbanística, por la existencia de riesgos o por sus valores naturales o paisajísticos.
5. Son infracciones contra la ordenación del territorio las definidas en los apartados siguientes cuando contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio; en concreto:
- a) La ejecución, realización o desarrollo de actuaciones, actos de transformación, uso del suelo, vuelo o subsuelo, que afecten a suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial o a suelos rústicos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley.
- b) Las actuaciones que afecten al sistema de asentamientos a través de la realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, por sí mismos o por su situación respecto de otras edificaciones, sean susceptibles de inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes, de acuerdo con los parámetros objetivos

- que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.
- c) Las actuaciones y los actos que afecten a equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.
 - d) Las actuaciones contrarias a las determinaciones vinculantes de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación supramunicipal.
6. Son infracciones contra la ordenación del territorio de carácter leve:
- a) El incumplimiento del deber de contar en las obras u otras actuaciones de copia de la licencia o título habilitante o declaración responsable.
 - b) Los actos de publicidad, comunicación comercial o promoción por cualquier medio, con indicaciones disconformes con la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio o que induzcan a error sobre su correcta aplicación.
 - c) La prestación de servicios por las empresas suministradoras sin la acreditación de licencia u otro acto habilitante o de declaración responsable o cuando hubiera transcurrido el plazo establecido para la contratación provisional.
 - d) La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización.
 - e) El incumplimiento de los requerimientos para la presentación de documentos a que se esté obligado en caso de actividades sujetas a declaración responsable.
 - f) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones no sustanciales para su traslado a la Administración.
 - g) La venta, alquiler o cesión de uso por empresas comercializadoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable sin la acreditación de su previa obtención o presentación, o la falta de conservación de copia de dichos documentos por empresas comercializadoras o instaladoras durante un plazo de seis de años desde la fecha del acto jurídico.
7. Son infracciones contra la ordenación del territorio de carácter grave:
- a) La realización de actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos que contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio.
 - b) La realización de actuaciones sin la presentación de la preceptiva declaración responsable o habiéndola presentado con inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales o sin ajustarse en aspectos esenciales a lo en ella manifestado, que contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio.
 - c) La realización en contra de la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio de obras de todo género, demoliciones o implantación de instalaciones, salvo que tengan la clasificación de muy graves.
 - d) Los usos disconformes con la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio, salvo que esté clasificada como muy grave.
 - e) La resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las actuaciones inspectoras. Se entiende producida esta circunstancia cuando la persona, debidamente notificada al efecto, haya realizado actuaciones tendentes a dilatar, obstaculizar, entorpecer o impedir las actuaciones inspectoras. Entre otras, constituyen resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las labores inspectoras las siguientes conductas:

- 1.^a La negativa infundada o el retraso injustificado a facilitar cualquier información requerida en relación con el objeto de inspección.
 - 2.^a La negativa infundada a identificar en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad a otras personas interesadas que no hayan comparecido.
 - 3.^a La negativa infundada a permitir el acceso al personal inspector o a su personal de apoyo al ámbito objeto de inspección.
 - 4.^a La incomparecencia, salvo causa justificada, en el lugar y tiempo que se hubiera señalado.
 - 5.^a Las coacciones al personal inspector o a su personal de apoyo.
- f) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales para su traslado a la Administración. A estos efectos, se consideran falsedades, inexactitudes u omisiones sustanciales la introducción o ausencia de datos o elementos que no se correspondan con la realidad, con el fin de superar los controles administrativos o que resulten determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.
- g) La prestación de servicios por las empresas suministradoras con incumplimiento de los actos administrativos que les ordenen su cese.
8. Son infracciones contra la ordenación del territorio de carácter muy grave:
- a) La segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio en suelo rústico.
 - b) La realización de obras de infraestructuras, servicios y otras de urbanización, tales como la apertura de viales o la implantación de servicios urbanos en contra de la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio.
 - c) Las actuaciones contrarias a la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio que afecten a equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras de interés supralocal para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.
 - d) La continuación de obras con incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.
 - e) La demolición, destrucción o alteración de los valores de edificios protegidos por la ordenación territorial.
 - f) Las actuaciones que perjudiquen los espacios o bienes preservados por la ordenación territorial, por la existencia de riesgos o por sus valores naturales o paisajísticos.

Artículo 162. Multas.

1. Las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas:
 - a) Las leves, con multa de 600 a 2.999 euros.
 - b) Las graves, con multa de 3.000 a 29.999 euros, salvo que el valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el setenta y cinco por ciento de los valores referidos.
 - c) Las muy graves, con multa de 30.000 a 120.000 euros, salvo que el importe del valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el ciento cincuenta por ciento de dichos valores.

2. Cuando sólo una parte de la actuación sea ilegal, el porcentaje se aplicará sobre el valor de esa parte. Para determinar el valor de las obras se atenderá a las ejecutadas. Para el valor de los terrenos se atenderá al que pudieran tener en venta los afectados u otros similares. Reglamentariamente se podrán establecer criterios para estos cálculos.

Artículo 163. Sanciones accesorias.

1. Por la comisión de infracciones graves y muy graves, además de multas, se podrán imponer las siguientes sanciones accesorias:

- a) Prohibición de contratar con la Administración Pública correspondiente.
- b) Inhabilitación para ser beneficiario de medidas de fomento de actuaciones de urbanización o edificación.
- c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para las actuaciones de transformación urbanística o para la atribución de la actividad de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a estas, formuladas por persona propietarias o terceros.
- d) La revocación de la habilitación y consiguiente supresión de la inscripción del registro de la entidad urbanística certificadora.

2. Estas sanciones podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves y de cuatro en las muy graves.

Artículo 164. Graduación de las sanciones.

1. Para graduar la cuantía de las sanciones se atenderá a la concurrencia de las circunstancias atenuantes y agravantes previstas en esta Ley, sin perjuicio de su desarrollo reglamentario. La concreción de la sanción deberá quedar debidamente justificada en la resolución.

2. De no existir circunstancias atenuantes o agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.

Cuando se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la sanción se impondrá por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente extensión legal, respectivamente, fijándose la misma en función de la ponderación de los criterios establecidos en la normativa de régimen jurídico del Sector Público, junto a la gravedad de la actuación, la cuantía económica de la misma, los valores a proteger o el beneficio obtenido por sus responsables.

Cuando concurriesen tanto circunstancias atenuantes como agravantes, se valorarán conjuntamente para graduar adecuadamente la sanción a imponer, atendiendo a la trascendencia de unas y otras.

3. Son circunstancias agravantes:

- a) Prevalerse, para la comisión de la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público.
- b) El empleo de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargados del cumplimiento de la legalidad, o de mediación de soborno, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.
- c) La manipulación de los supuestos de hecho, la declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.
- d) El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o de los particulares perjudicados.

- e) La comisión de la infracción por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en el último año.
 - f) La iniciación de los actos sin orden escrita del técnico titulado director y las modificaciones en su ejecución sin instrucciones expresas de dicho técnico.
 - g) La persistencia en las obras, actuaciones o usos tras la advertencia del inspector.
 - h) La falta de colaboración de la persona responsable, impidiendo o dificultando las labores de inspección.
4. Son circunstancias atenuantes:
- a) Facilitar las labores de inspección.
 - b) La paralización de las obras o el cese en la actuación o uso, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del personal inspector.
 - c) La ausencia de intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados.
 - d) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado.

Artículo 165. Decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.

1. El órgano sancionador podrá acordar en su caso el decomiso de las ganancias provenientes de la infracción cuando las multas y el restablecimiento de la legalidad no las eliminan suficientemente, debiendo cumplirse los siguientes requisitos:
 - a) Que haya recaído, en ambos procedimientos, resolución definitiva en vía administrativa.
 - b) Su adopción sea motivada.
 - c) Se acredite la situación patrimonial ilícita.
 - d) Se conceda audiencia a todos los interesados.
2. En caso de muerte o extinción del responsable, se exigirá el decomiso a los sucesores o a quienes se hayan beneficiado de las ganancias.
3. Reglamentariamente podrán establecerse criterios estimativos para cuantificar estas ganancias.

Artículo 166. Responsables de las infracciones.

1. Son responsables de las infracciones de esta Ley las personas físicas y jurídicas, así como en su caso las entidades sin personalidad a que se refiere la normativa de régimen jurídico del sector público, que realicen la conducta tipificada a título de dolo o culpa. Sin perjuicio de lo anterior, se aplicarán las reglas de los siguientes apartados.
2. En caso de obras e instalaciones sin el preceptivo título habilitante o sin haber presentado la declaración responsable o vulnerando sus términos, serán sancionados el promotor, el empresario, el constructor que ejecute las obras y el técnico que las dirija. Se presumirá promotor la persona propietaria del suelo o del edificio, salvo prueba en contrario.
3. En caso de parcelaciones sin título habilitante, serán sancionados, además de la persona propietaria inicial de los terrenos, quienes, en el ejercicio de sus profesiones, cooperen con un acto sin el cual no se habría efectuado, así como los adquirentes, en proporción a la asignación de uso, cuota o participación adquirida.
4. En los actos ejecutados, realizados o desarrollados al amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística, serán responsables:
 - a) El titular del órgano administrativo unipersonal que haya otorgado las licencias o aprobaciones sin los preceptivos informes o en contra de los emitidos en sentido

desfavorable por razón de la infracción, los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de dichas licencias o aprobaciones en idénticas condiciones y el Secretario que en su informe no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico y jurídico, así como los funcionarios facultativos que hayan informado favorablemente las licencias o aprobaciones, cuando concurren dolo, culpa o negligencia graves.

b) Los sujetos enumerados en el apartado 1 de este artículo que realicen materialmente la conducta tipificada con dolo, culpa o negligencia grave.

A efectos de la exigencia de la responsabilidad a los titulares y miembros de órganos administrativos y empleados públicos, la determinación del tipo de infracción y de la cuantía de la sanción será la que para cada caso se prevea en este título.

5. Las sanciones a los distintos responsables de una misma infracción tendrán carácter independiente, aunque se declararen en un único procedimiento, pero, cuando una misma infracción se haya realizado por varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las sanciones que se impongan, salvo que la sanción pecuniaria se pudiera individualizar en la resolución en función del grado de participación de cada responsable.

6. En caso de impago de las multas impuestas a personas jurídicas o entes sin personalidad, serán responsables solidarios cada uno de sus administradores de hecho o de derecho.

7. Las personas a que se refiere el artículo 31 del Código Penal sólo serán sancionadas con multa y únicamente cuando cometan la acción típica con ocasión de sus actividades empresariales en concurrencia en el mercado sin naturaleza de servicio público.

8. Ante indicios de acciones contrarias a lo dispuesto en esta Ley, realizadas en el ejercicio de sus funciones por personas sometidas a normas deontológicas, la Administración las pondrá en conocimiento de los órganos competentes para imponer correcciones disciplinarias, sin perjuicio, en su caso, de las sanciones aquí previstas.

Artículo 167. Concurso de normas punitivas y de infracciones.

1. No cabrá imponer al mismo sujeto pena y sanción ni varias sanciones administrativas si hay identidad de hecho y fundamento.

Tampoco cuando uno de los ilícitos sea medio imprescindible para cometer el otro o derive necesariamente de él o cuando el más amplio o complejo absorba a los consumidos en aquel, en los que se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida.

Cuando no se den los referidos supuestos o circunstancias se aplicarán las reglas siguientes.

2. A quien, por uno o más actos, sea responsable de dos o más infracciones de esta Ley, se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas. No obstante, podrá moderarse la extensión de las sanciones, dentro del margen previsto para cada infracción concurrente, a fin de que las resultantes sean proporcionadas a la real gravedad de la conducta apreciada en su conjunto.

3. La acumulación de sanciones prevista en el apartado 2 podrá aplicarse, entre otros casos, en aquellos en que concurren infracciones por la vulneración material de la ordenación territorial o urbanística con las cometidas por:

a) Haber actuado sin el acto administrativo preceptivo o sin presentar declaración responsable correcta.

b) Incumplir las medidas adoptadas en procedimiento de restablecimiento de la legalidad u órdenes de ejecución.

c) Obstruir la inspección.

4. En caso de infracciones continuadas, se impondrá una única sanción, que se determinará teniendo en cuenta el perjuicio causado y el valor de las obras o del terreno o de lo destruido en todas ellas.

Artículo 168. Muerte o extinción de los responsables.

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad sancionadora sin perjuicio del restablecimiento de la legalidad, de las obligaciones indemnizatorias y del decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.

2. Si la persona jurídica responsable se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán responsables las personas físicas que, actuando por ella, hicieron posible su comisión.

3. Si la persona jurídica ya sancionada se extinguiera y la multa no se satisficiera en liquidación, serán responsables solidarios de su pago las personas a las que se refiere el apartado 2 y los socios o partícipes en el capital, hasta el límite de la cuota que se les hubiera adjudicado.

Artículo 169. Prescripción.

1. Las infracciones graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. En cuanto al inicio de tales plazos y su interrupción, será de aplicación lo dispuesto en la normativa de régimen jurídico del sector público. Asimismo, se interrumpirá el plazo durante la instrucción de causa penal y las actuaciones del Ministerio Fiscal, con conocimiento del imputado y se reiniciará con la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento de la autoridad judicial. En caso de infracciones con licencia u otro título, el plazo de prescripción empezará a computarse desde el momento de la anulación del título habilitante.

Cuando la infracción no presente signos externos, el día inicial se retrasará a aquel en que aparezcan tales signos.

2. Las sanciones por infracciones graves y muy graves prescriben a los tres años y por infracciones leves al año. En cuanto al inicio de tales plazos y su interrupción, será de aplicación lo establecido en la normativa de régimen jurídico del sector público, con las siguientes reglas adicionales:

a) Acordada la suspensión de la sanción por resolución judicial o por anuncio de recurso contencioso-administrativo, el plazo se reiniciará cuando recaiga el pronunciamiento de la autoridad judicial.

b) Lo dispuesto en la normativa de régimen jurídico del sector público para la desestimación presunta del recurso de alzada será de aplicación también al recurso de reposición.

Artículo 170. Procedimiento sancionador.

1. El procedimiento sancionador se tramitará en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación, conforme a lo establecido en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y en la de régimen jurídico del sector público y el desarrollo reglamentario de esta Ley.

2. Cuando los hechos constitutivos de infracción den lugar también a procedimiento de restablecimiento de la legalidad, el sancionador se coordinará con aquel y podrán unirse a cada expediente testimonios de lo actuado en el otro. En cualquier caso podrá acordarse la suspensión del procedimiento sancionador hasta que sea firme la resolución del de restablecimiento de la legalidad cuando sea necesario para la

determinación de la infracción o sus consecuencias y evitar contradicciones. En este caso se interrumpirán los plazos del procedimiento y de prescripción de la infracción.

3. Cuando, con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores, aparezcan indicios de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente para resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la Autoridad Judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento firme de la autoridad judicial. Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho. Todo ello, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad.

4. Declarada en la resolución la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados a la Administración, su cuantificación podrá realizarse en procedimiento complementario, en los términos previstos en la normativa de procedimiento administrativo común. Asimismo, procederá ese procedimiento cuando se exija tal indemnización a sujetos distintos de los imputados en el sancionador. Este procedimiento complementario podrá iniciarse dentro del año siguiente a la firmeza de la resolución del procedimiento sancionador y suspenderse en los términos previstos en el apartado 2.

5. El mismo procedimiento complementario cabrá en iguales supuestos y términos respecto al decomiso de las ganancias provenientes de las infracciones.

Artículo 171. Competencias sancionadoras.

1. La competencia para imponer las sanciones urbanísticas previstas en esta Ley corresponde al municipio. No obstante, competirá a la Comunidad Autónoma de Andalucía cuando la infracción comporte vulneración de la ordenación territorial o se realice por falta de título habilitante o acto administrativo que debería haber dictado ella, así como cuando se trate de obstrucción a la labor de la Inspección autonómica, al tratarse del ejercicio de competencias directas.

2. Cuando un municipio incurra en inactividad en el ejercicio de sus competencias sancionadoras propias, la Comunidad Autónoma podrá asumir la competencia por sustitución, en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local, previo requerimiento a la Entidad Local y siempre que la infracción urbanística afectara a competencias autonómicas.

3. La ejecución de las resoluciones sancionadoras y el importe de las multas corresponderá a la Administración que las haya dictado. El importe de las sanciones urbanísticas se ingresará en el patrimonio público del suelo de la Administración actuante, una vez descontado el porcentaje que reglamentariamente se establezca para garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística.

4. La competencia municipal para resolver los procedimientos sancionadores será la determinada en la legislación sobre régimen local. Las competencias de la Comunidad Autónoma corresponderán a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

5. Lo anterior deja a salvo las potestades de autoorganización y de asociación, las posibilidades de delegación, descentralización y desconcentración, y las competencias de las Diputaciones para la asistencia a los Municipios o las que se les transfieran o deleguen.

Artículo 172. Reducción de sanciones por reconocimiento de responsabilidad o cumplimiento de la resolución.

1. Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución implicará una reducción del veinte por ciento en el importe de la sanción propuesta. Idéntica reducción procederá cuando el infractor reconozca su responsabilidad en cualquier momento anterior a la resolución.

De conformidad con lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, la efectividad de esta reducción estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

2. Cuando el procedimiento de protección de la legalidad urbanística y sancionador se dirijan contra la misma persona y esta reconociera su responsabilidad, podrá beneficiarse de una reducción adicional del cincuenta por ciento sobre la cuantía resultante de aplicar las reducciones previstas en el apartado 1 o, en su caso, del importe de la sanción que hubiera sido propuesta o impuesta por la comisión de la infracción, si ejecuta voluntariamente la resolución del procedimiento de protección de la legalidad territorial o urbanística en la forma y plazos dispuestos por la Administración.

Cuando la reposición no se hiciere en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del veinticinco por ciento, siempre y cuando no se hubiere iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria.

Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe. Dicha reducción no será de aplicación en los supuestos en que se hubiera aplicado el principio de proporcionalidad respecto a los elementos de disconformidad no sustanciales.

3. En aquellos supuestos en que la persona obligada en el procedimiento de protección de la legalidad sea distinta de la que resulte infractora en el procedimiento sancionador por los mismos hechos, la persona infractora solo tendrá derecho a las reducciones previstas en la legislación de procedimiento administrativo general.

TÍTULO VIII

Medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares

Artículo 173. La situación de asimilado a fuera de ordenación.

1. Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. Corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación previa exigencia de los informes y autorizaciones sectoriales que sean preceptivos, debiendo efectuar indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación. El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

3. Las edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado 1 no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, salvo las que el Ayuntamiento ordene realizar para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad.

4. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en la presente Ley, ni en las edificaciones que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destinan, salvo que previamente se hubieran realizado por orden del Ayuntamiento las obras necesarias para alcanzar dichas condiciones; ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

5. Reglamentariamente se establecerán las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las viviendas-cueva en sus ámbitos tradicionales.

Artículo 174. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico, y lo es sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

2. En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Este régimen también será de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.1 que se encuentren sobre parcelaciones con título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la presente Ley.

3. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando estos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en ella se lleven o puedan llevar a cabo.

5. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

6. La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

7. En las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación podrán autorizarse, a través de las correspondientes licencias, los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de conservación y reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, salvo que ello resulte necesario para la ejecución de elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Artículo 175. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares.

1. Podrán tramitarse Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial con el objeto de identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en cualquier clase de suelo, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones. Estos Planes Especiales no podrán formularse en aquellos ámbitos que cuenten con ordenación detallada aprobada definitivamente.

Los Planes Especiales, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente, establecerán las medidas necesarias para evitar nuevas edificaciones en el interior de la agrupación y en su entorno inmediato. A estos efectos, podrán delimitar áreas para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

2. La aprobación del Plan Especial producirá los siguientes efectos:

a) Las parcelas existentes no ocupadas por edificaciones serán indivisibles, salvo las necesarias para la ejecución de las previsiones y medidas del Plan Especial. Dichas parcelas quedan exentas del pago de los costes de urbanización. Las parcelas no edificadas que el Plan Especial no destine a infraestructuras de servicios comunes mantendrán el régimen que les corresponda, quedando exentas del pago de los costes de urbanización, hasta su incorporación, si procede, a la ordenación urbanística.

b) En las edificaciones irregulares existentes, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el presente título, una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar las obras contempladas en el apartado 7 del artículo anterior y la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.

c) En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad territorial y urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados.

d) El régimen previsto para las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial se establece con independencia de la situación jurídico administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que recaigan.

Artículo 176. Incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares.

1. Los Ayuntamientos, con ocasión de la redacción de los instrumentos de ordenación, o mediante sus modificaciones o revisiones, podrán incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones irregulares que sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico.

A estos efectos, el instrumento analizará la viabilidad de incorporar a la ordenación urbanística los ámbitos de agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en su ámbito que hayan sido objeto de un Plan Especial conforme a lo dispuesto en el artículo 175.

Reglamentariamente se establecerán las especificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales para facilitar su incorporación.

2. Para la efectiva incorporación a la ordenación urbanística, junto con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística correspondiente, será necesario el cumplimiento de los deberes y las cargas que en él se determinen, de conformidad con la legislación aplicable, y en la forma y plazos que establezca.

3. Podrá eximirse de cumplir parcialmente las reglas y los estándares de ordenación establecidos en la legislación urbanística, en aquellos ámbitos donde se localicen agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporen al instrumento de ordenación urbanística, cuando no sea posible técnicamente el cumplimiento de dichas reglas y estándares, y se justifique en el propio instrumento de ordenación urbanística que las dotaciones resultantes son suficientes para absorber la demanda que genere su incorporación.

4. El cumplimiento del deber de urbanizar en los ámbitos de agrupaciones de edificaciones que se incorporen a la ordenación urbanística podrá realizarse de forma progresiva, mediante la recepción total o parcial de la urbanización y la puesta en servicio de las infraestructuras. El proyecto de urbanización podrá establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras para posibilitar su recepción parcial o puesta en servicio.

5. Los ámbitos de edificaciones irregulares que, conforme a lo dispuesto en el artículo 13, puedan tener la consideración de suelo urbano estarán sometidos al régimen de las actuaciones de transformación urbanística.

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2, en aquellos ámbitos de planeamiento que cuenten con la ordenación detallada aprobada definitivamente, los municipios podrán aprobar proyectos de obras ordinarias para la ejecución de infraestructuras provisionales de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento que presten los servicios básicos a las edificaciones existentes. Los costes de ejecución y mantenimiento de estas infraestructuras corresponderán a los propietarios de las edificaciones que accedan a los servicios.

La aprobación del proyecto de obras ordinarias para la ejecución de infraestructuras provisionales no exime del deber de aprobar y ejecutar el proyecto de urbanización ni

de cumplir con el resto de deberes que correspondan a la actuación de transformación urbanística en los términos y plazos que se contengan en el instrumento de ordenación urbanística.

Disposición adicional primera. Reservas para sistemas generales y locales y legislación sectorial.

1. Las reservas para sistemas generales y locales que, de acuerdo con esta Ley, se establezcan reglamentariamente no serán de aplicación en aquellos ámbitos en los que la legislación sectorial correspondiente en materia de puertos, aeropuertos, centros de transportes de mercancías, industrias, áreas logísticas y demás infraestructuras análogas hubiera establecido otras de forma expresa.

2. En las áreas industriales del suelo urbano se podrán constituir entidades de gestión y modernización para contribuir a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, dotaciones y servicios en dichas áreas. El régimen jurídico de estas entidades será desarrollado por la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los deberes que corresponden a las entidades locales en la prestación de los servicios y en la conservación de la urbanización de estas áreas.

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

El informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística que se elabore de conformidad con lo establecido en el artículo 22.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se deberá formular con una periodicidad cuatrienal. A los efectos de garantizar su publicidad, se aplicará el régimen establecido en esta Ley y en la normativa vigente aplicable.

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

Se habilita al Consejo de Gobierno para que reglamentariamente actualice el importe de las multas previstas en esta Ley en la cantidad que resulte de aplicación, de conformidad con la variación de los índices de precios al consumo o parámetro que los sustituya.

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

1. Se entenderá que han sido objeto de desafectación implícita los tramos de vías pecuarias que hubieran adquirido las características del suelo urbano definidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la fecha de entrada en vigor de la misma y que hayan sido clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2.ª del capítulo IV del título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.

2. La previa clasificación de la vía no impide la desafectación implícita regulada en el apartado anterior, que conllevará la desclasificación automática de los tramos afectados.

3. Se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que transcurra por los ámbitos identificados por el instrumento de planeamiento urbanístico como Hábitat Rural Diseminado, aprobados a partir de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, una vez aprobada su ordenación mediante el Plan Especial previsto en el planeamiento general. Será dicho instrumento el que delimite definitivamente el ámbito a ordenar, excluyendo del mismo los terrenos pertenecientes a las vías pecuarias que sigan manteniendo el carácter pecuario de las

mismas, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2 del capítulo IV del título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.

En el informe previsto en la tramitación del Plan Especial, la Consejería competente en materia de Vías Pecuarias se pronunciará con carácter vinculante sobre la delimitación del ámbito.

4. El procedimiento administrativo para la desafectación, previo deslinde, será el siguiente:

a) La Delegación Territorial de la Consejería competente en la materia emitirá informe sobre la procedencia de desafectación, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos antes expuestos, con determinación física del terreno a desafectar.

b) Posteriormente, la Delegación Territorial acordará la apertura de un período de información pública, a fin de que, en el plazo máximo de veinte días, las personas interesadas puedan presentar alegaciones.

c) Una vez informadas las alegaciones, la persona titular de la Delegación Territorial correspondiente formulará propuesta de resolución que, acompañada del expediente instruido al efecto, será elevada al órgano competente su resolución.

d) El plazo para la instrucción del procedimiento de desafectación será de 9 meses desde el inicio del mismo.

e) La Consejería competente en materia de Vías Pecuarias deberá regularizar la descripción física y jurídica del inmueble ante el Catastro y el Registro de la Propiedad. La resolución de desafectación será título suficiente para acreditar ante el Catastro Inmobiliario el cambio de naturaleza del inmueble y, en su caso, titularidad. Del mismo modo, constituirá título para la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos establecidos en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

f) La resolución de desafectación deberá ser comunicada por la Consejería competente en materia de Vías Pecuarias a la Consejería con competencias en materia de Patrimonio para su toma de razón en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma, con remisión de los datos registrales y catastrales que permitan la identificación y localización de los terrenos desafectados, los cuales serán adscritos por la Consejería con competencia en materia de Patrimonio a la Consejería que resulte más adecuada en función de la naturaleza, características y situación de los terrenos desafectados.

Disposición adicional quinta. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones.

1. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones son órganos colegiados permanentes de participación administrativa de la Junta de Andalucía, desconcentrados y de ámbito provincial, especializados en materia de expropiación forzosa. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones dependerán de la Consejería a la que estén adscritas las Delegaciones del Gobierno de la Junta de Andalucía en las respectivas provincias, la cual les facilitará la infraestructura administrativa necesaria para su adecuado funcionamiento, actuando con plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones.

2. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones conocerán de los procedimientos de determinación del justiprecio de todas las expropiaciones forzosas cuando la Administración expropiante sea de la Comunidad Autónoma de Andalucía o cualquiera de las entidades locales de su territorio, y actuarán con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa.

3. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones se componen de los siguientes miembros, garantizando la representación equilibrada entre hombres y mujeres, de

conformidad con el artículo 11 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género de Andalucía:

a) Presidencia: Una persona funcionaria al servicio de la Junta de Andalucía perteneciente al Grupo A1.

b) Vocales:

1.º Un letrado de la Junta de Andalucía designado por la Jefatura del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

2.º Cuatro personas funcionarias técnicas al servicio de la Junta de Andalucía pertenecientes al Grupo A1 o asimilados. De ellas, al menos una prestará servicios en la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y otra en la Consejería competente en materia de Hacienda.

3.º Un representante, designado por el Decanato del Colegio Notarial de Andalucía, titular de la Notaría correspondiente.

4.º Un técnico designado por la Federación Andaluza de Municipios y Provincias.

5.º Un técnico pertenecientes al Grupo A1 o asimilado designado por el órgano encargado del catastro.

6.º Cuando se trate de expropiaciones locales, un técnico pertenecientes al Grupo A1 o asimilado designado por la entidad local interesada en representación de ella.

c) Secretaría: una persona funcionaria al servicio de la Junta de Andalucía perteneciente al Grupo A1.

4. Podrá actuar como ponente a los efectos de la elaboración de los informes facultativos que sean requeridos por el órgano colegiado para fundamentar sus resoluciones cualquier persona funcionaria técnica al servicio de la Junta de Andalucía o de la Administración Local, según que la Administración expropiante sea una u otra. El ponente podrá intervenir en las deliberaciones de las Comisiones, con voz pero sin voto, salvo en el supuesto de que en él concorra también la condición de vocal.

5. Reglamentariamente se determinarán la organización y el funcionamiento de las Comisiones.

Disposición adicional sexta. Creación del Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

1. Se crea, dentro del Grupo A, Subgrupo A2, configurado en la disposición adicional quinta de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía, el Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía (A2.6000) para ejercer las funciones de apoyo y asistencia técnica a la inspección de ordenación del territorio, urbanismo y de vivienda que sean competencia de la Administración de la Junta de Andalucía, en los términos y con el alcance establecidos en la presente Ley y reglamentariamente, en apoyo del Cuerpo de Inspectores de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

2. El ingreso en el referido Cuerpo será por oposición entre aquellos que reúnan los requisitos establecidos en la normativa de Función Pública para acceso al Subgrupo A2.

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

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

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

Disposición adicional séptima. Normalización y difusión de los instrumentos de ordenación.

La Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin perjuicio de su desarrollo reglamentario y a efectos de asegurar la difusión, interoperabilidad, reutilización, transparencia y comprensión del contenido de los instrumentos de ordenación:

- a) Formulará unas Normas Directoras sobre el glosario de términos técnicos de uso en los instrumentos de ordenación, a fin de facilitar la comprensión unívoca de la terminología territorial y urbanística.
- b) Formulará unas Normas Directoras sobre normalización de la documentación electrónica de los documentos de planeamiento, con objeto de unificar la estructura, codificación, nomenclatura y leyendas a utilizar en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- c) Mantendrá una plataforma para la tramitación electrónica de los documentos de planeamiento.
- d) Publicará en su sitio web la documentación técnica y administrativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística cuya aprobación definitiva sea de su competencia.

Disposición adicional octava. Registro de Entidades Colaboradoras.

Los Ayuntamientos deberán crear un Registro de Entidades Colaboradoras. La Comunidad Autónoma deberá poner a su disposición la información de que disponga sobre estas entidades.

Disposición adicional novena. Licencia o declaración responsable para escrituras públicas y asientos registrales.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará:

- a) La licencia correspondiente, acto que acredite el control previo municipal o alternativamente, si se trata de obras que conforme a esta Ley estén sólo sujetas a declaración responsable, acreditación de que se ha presentado tal declaración.
- b) Certificación expedida por técnico competente que acredite el ajuste de la descripción de la obra al proyecto objeto de la licencia o a lo manifestado en la declaración responsable.
- c) Las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación o instalación.

2. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva terminada, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará:

- a) Si no se hizo antes declaración de obra nueva en construcción, los documentos referidos en la letra a) del apartado anterior.
- b) Licencia de ocupación o utilización, o bien la acreditación de que se ha presentado declaración responsable de ocupación o utilización o, en su caso, cambio de uso.
- c) Certificación expedida por técnico competente que acredite la finalización de la obra conforme a lo autorizado y declarado.

Todo ello, sin perjuicio de la constancia registral de la terminación de la obra de edificaciones respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, conforme a lo previsto en la legislación estatal.

3. Para las inscripciones de declaración de obra nueva, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes.

Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.

La presente Ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.

1.^a Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.

El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.

2.^a Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta Ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

3.^a Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta Ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

4.^a Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

b) Actividad de edificación.

1.^a Los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación previstos en esta Ley podrán ser aplicables, a solicitud del interesado, a aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística que estuvieran en tramitación.

2.^a Los procedimientos derivados del incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación, incluidos los de ejecución subsidiaria o por sustitución, ya iniciados a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos contenida en la legislación vigente en el referido momento. Los plazos previstos en esta Ley serán de aplicación inmediata desde su entrada en vigor.

c) Disciplina urbanística:

1.^a Los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación.

2.^a El ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y sancionadoras, en aplicación de lo dispuesto en la presente Ley, no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor.

Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley.

2. Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta Ley se establecen.

3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior.

Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.

4. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la Ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística se adaptarán a los planes de ordenación del territorio vigentes en el plazo que éstos hubieran establecido y, en todo caso, en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley. El transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado.

Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

2. No obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta Ley siempre que se puedan conservar los informes,

pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.

Disposición transitoria cuarta. Ordenación urbanística en los municipios sin planeamiento general.

En los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, no cuenten con planeamiento general, el suelo del término municipal se entenderá clasificado en urbano y rústico, conforme a los criterios establecidos en el capítulo I, del título I.

Disposición transitoria quinta. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

1. Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística tanto de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran a dicha fecha. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

2. Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a ellas.

3. Este régimen no resultará de aplicación en las zonas de dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres, en las que las edificaciones se sujetarán al régimen que se derive de lo dispuesto en la legislación de costas y, particularmente, a las prohibiciones contenidas en los artículos 25 y 32 de la Ley de Costas y de la imprescriptibilidad en los términos establecidos en el artículo 197 del Reglamento General de Costas.

Disposición transitoria sexta. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística en la zona de influencia del litoral.

El plazo para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística en la zona de influencia del litoral establecido en el artículo 153 será de aplicación hasta que se produzca una regulación específica en la legislación básica en materia de costas.

Disposición transitoria séptima. Normativa aplicable con carácter supletorio.

1. Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. El Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía seguirá aplicándose en lo que sea compatible con la ley.

3. Seguirán siendo de aplicación de forma supletoria las Normas Subsidiarias Provinciales y los Planes Especiales de Protección del Medio Físico mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

4. El Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía seguirá aplicándose, en lo que sea compatible con la Ley, hasta que se produzca el desarrollo reglamentario del título VIII.

Disposición transitoria octava. Comisiones Provinciales de Valoraciones.

Hasta que se desarrolle reglamentariamente lo establecido en la disposición adicional quinta, a las Comisiones Provinciales de Valoraciones les será de aplicación el Decreto 164/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones, en lo que no se oponga a lo dispuesto en la mencionada disposición adicional quinta.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

2. Quedan derogadas expresamente las siguientes normas:

a) Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

d) Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

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

f) Norma 45.4.a del Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

g) Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

h) Orden de 13 de marzo de 2007, por la que se crea el Observatorio Territorial de Andalucía y se regula su organización y funcionamiento, y la Orden de 23 de febrero de 2009, que modifica la anterior.

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

El Consejo de Gobierno, en el plazo de seis meses desde la aprobación de esta Ley, dictará por Decreto, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el Reglamento general o Reglamentos parciales para su desarrollo y ejecución comprendiendo, como mínimo, la regulación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de la

actividad de ejecución, de la actividad de edificación y de la disciplina territorial y urbanística, pudiendo modificar o derogar el vigente Reglamento de Disciplina de Andalucía. En el contenido de los referidos reglamentos, y de cualesquiera otros que pudieran dictarse al amparo de esta Ley, se reservarán ámbitos normativos para su desarrollo, a través de Ordenanzas Municipales, en aquellas materias que, de conformidad con lo señalado en la legislación básica estatal y autonómica sobre régimen local, correspondan a los municipios.

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.

Se modifica el apartado e) del artículo 17.10 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, quedando redactado como sigue:

«e) La modificación de los instrumentos de ordenación urbanística, que afecten a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, así como los supuestos de suspensión de los instrumentos de ordenación urbanística general que competen al Consejo de Gobierno.»

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

La Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, queda modificada como sigue: Uno. Se modifica el artículo 42, quedando redactado del siguiente modo:

«Artículo 42. Informes de la Administración hidráulica.

1. En el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno; de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

La Administración competente para la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística solicitará el informe tras la aprobación inicial de los mismos. El informe tendrá carácter vinculante y deberá ser emitido en el plazo de tres meses, entendiéndose desfavorable si no se emite en dicho plazo, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal básica.

Cuando los actos o planes de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, dicho informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas y sobre la adecuación de las infraestructuras de aducción y las de tratamiento de los vertidos a la legislación vigente.

En dicho informe se incluirá la comprobación de que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no incluyan determinaciones que no sean compatibles con los planes de gestión del riesgo de inundación de las correspondientes demarcaciones hidrográficas, ni con la normativa de aguas aplicable a cada origen de inundación; de acuerdo con la legislación estatal básica.

2. Para los actos y usos del suelo que se realicen en las zonas inundables, incluidas las zonas de flujo preferente, la Administración competente en materia de aguas

deberá emitir informe de forma previa a la autorización de la Administración competente conforme a la legislación de ordenación del territorio y urbanismo.

Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Consejería competente en materia de Aguas y se hubieran recogido las previsiones formuladas en él.

3. En el ámbito de las demarcaciones hidrográficas intercomunitarias, el mencionado informe será solicitado a las correspondientes Confederaciones Hidrográficas, de acuerdo con la legislación básica estatal.»

Dos. Se modifica el artículo 59, quedando redactado como sigue:

«Artículo 59. Zonificación del riesgo de inundación.

1. Se elaborarán por la Consejería competente en materia de Agua mapas de peligrosidad por inundaciones y mapas de riesgo de inundación, a la escala que resulte más apropiada para las zonas determinadas en el siguiente apartado.

2. Los mapas de peligrosidad por inundaciones incluirán las zonas geográficas que podrían inundarse atendiendo a los escenarios de probabilidad definidos en la legislación básica estatal, de forma coordinada con las demás Administraciones Públicas competentes en la materia.

3. Para cada uno de los escenarios de probabilidad se indicarán los contenidos previstos por la legislación básica aplicable.

4. Igualmente, la Consejería competente en materia de Aguas delimitará las zonas de flujo preferente conforme a la legislación básica estatal.»

Tres. Se modifica el artículo 62, quedando redactado como sigue:

«Artículo 62. Elaboración y aprobación de los Instrumentos de Prevención del Riesgo de Inundación.

1. El procedimiento de elaboración y aprobación de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas que son competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía será el previsto en la legislación básica estatal, correspondiendo al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía la aprobación con carácter previo de dichos Planes de Gestión del Riesgo de Inundación.

2. Se establecerán mecanismos que permitan la participación de las partes interesadas en la evaluación preliminar de riesgo de inundación, así como en la elaboración, revisión y actualización de los instrumentos de prevención del riesgo de inundación, especialmente de los representantes de los municipios afectados. Dicha participación se coordinará con la participación activa de los interesados en el proceso de planificación hidrológica de la demarcación.

3. La evaluación preliminar del riesgo de inundación, los mapas de peligrosidad por inundaciones, los mapas de riesgo de inundación y los planes de gestión del riesgo de inundación tendrán la consideración de información ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19.»

Disposición final cuarta. Modificación de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

El artículo 56 de Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía queda redactado como sigue:

«1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y

aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.

2.º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

3.º El resto de instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.

4.º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.

c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que figuran en el Anexo I de la presente Ley. En este supuesto, la resolución de los instrumentos señalados anteriormente contendrá el informe de evaluación de impacto en la salud.

d) Aquellas otras actividades y obras, no contempladas en el párrafo anterior, que se determinen mediante decreto del Consejo de Gobierno, sobre la base de la evidencia de su previsible impacto en la salud de las personas.

2. En el informe de impacto en la salud de las actividades y obras a que se refieren los párrafos c) y d) del apartado anterior, se podrá establecer la necesidad de delimitar una zona de seguridad para la protección de la salud con limitaciones de uso para las actividades humanas que específicamente se determinen.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, no se someterán a evaluación del impacto en la salud:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por las Administraciones Públicas y que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia, así como aquellos de carácter estrictamente financiero o presupuestario.

b) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del párrafo b) del apartado 1, así como todas las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos a las que hace referencia el párrafo c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.

c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos que se localicen, con carácter general, a una distancia superior a 1.000 metros de una zona residencial. En estos casos, la evaluación sobre los efectos para la salud de la actividad u obra y sus proyectos se efectuará sobre el estudio de impacto ambiental,

dentro del procedimiento de tramitación del instrumento de control y prevención ambiental correspondiente.

d) Los Planes Especiales (ordenación urbanística detallada) que no tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos, la regeneración de ámbitos urbanos consolidados degradados o las agrupaciones de edificaciones irregulares.»

Disposición final quinta.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se modifica como sigue:

Uno. El artículo 36.1 a) queda redactado como sigue:

«a) Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.2 y 40.3.»

Dos. El artículo 36.2 d) queda redactado como sigue:

«d) Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.4.»

Tres. Se modifica el artículo 40, quedando redactado como sigue:

«Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta Ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.

b) Los planes de ordenación urbana.

c) Los planes parciales de ordenación.

d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.

6. El órgano ambiental deberá pronunciarse en la resolución de admisión de la solicitud sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado. A estos efectos, el documento inicial estratégico y, en su caso, el documento ambiental estratégico justificarán expresamente el procedimiento ambiental que pretende iniciarse.

En caso de resolución de inadmisión de la solicitud, se justificarán las razones por las cuales no se admite a trámite, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación ambiental, y se indicará, caso de que así procediera, la no necesidad de someter el instrumento de ordenación urbanística en cuestión a evaluación ambiental, por no encontrarse en ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 36 de esta Ley, o bien por la no adecuación del tipo de evaluación ambiental estratégica solicitada para el tipo de instrumento de ordenación urbanística presentado.

7. A los efectos del artículo 38 y 39, tendrá la consideración de promotor de la actuación el órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística.

8. Las actuaciones que correspondan realizar al órgano ambiental y al órgano responsable de la tramitación administrativa durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación urbanística se sustanciarán a través del órgano colegiado de coordinación previsto en la legislación urbanística y conforme a lo dispuesto en su normativa de desarrollo. A estos efectos, se remitirán al órgano colegiado la solicitud de inicio del procedimiento, la resolución de admisión a trámite, las consultas que deban realizarse a los órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el informe ambiental estratégico.»

Disposición final sexta. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor a los veinte días siguientes de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 1 de diciembre de 2021.–El Presidente de la Junta de Andalucía, Juan Manuel Moreno Bonilla.

(Publicada en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 233, de 3 de diciembre de 2021)